

鉴 品牌房企实力 赏 昌建集团魅力

本周六 昌建品牌体验之旅再次开启

□记者 王河长 文/图

本报讯 昌建·永宁府项目将于8月25日迎来首次开盘,为答谢广大客户的信赖与支持,本周六,昌建·永宁府项目将开启第二次昌建品牌体验之旅,让更多客户身临现场感受昌建集团的品牌及人居理念,亲身体验企业实力及企业文化。

8月7日晚,备受业界关注的2019年度中国地产风尚大奖揭晓,昌建集团凭借前瞻性的行业眼光、准确的投资布局及优异的业绩表现,荣获“2019中国年度投资价值地产企业”大奖。自2014年起,昌建集团已连续6年获得该项大奖,充分彰显了企业综合实力及投资价值备受市场认可。

一年一度的中国地产风尚大奖由中国主流媒体、专业机构通过对权威数据分析、项目现场实地调研、业主访



问、媒体调查等方式推选而出,为目前业内影响力和认可度最高的行业奖项之一。

鉴 品牌房企实力 赏 昌建集团魅力

昌建东外滩、双汇食品城、昌建沁源和,通过一个个经典项目,让客户领略昌建集团的强大实力和品牌魅力,对昌建集团有新的认知。

据悉,7月13日,昌建·永宁府组织了首次昌建品牌体验之旅,部分客户身临现场感受昌建集团的魅力,体验了一次难忘而美好的精彩旅程。以强大的集团实力做后盾、绝佳的城市地段为依托、先进的居住理念为向导、贴心的物业服务为宗旨,让参与体验的客户对昌建·永宁府带来的新生活充满了期待。

自本次体验活动筹备以来,不少客户纷纷致电询问相关活动事宜,表示出极大的参与热情。体验之旅中,工作人员还将为客户提供食品及其他所需物品。本周六,让我们一起走进漯河昌建集团,寻访昌建崛起的足迹,感受品牌房企的非凡魅力。

众专家学者论道 2019 博鳌房地产论坛

房地产仍有较大成长空间 但下半年偏保守

8月6日~9日,2019博鳌房地产论坛在海南开幕。中国房地产如何在调整和颠簸之中继续前行,多位名家大咖及行业先锋从不同维度激烈讨论了目前市场的走势,并从多个角度描画了房企未来的出路。

规模不一定是市场唯一标准

房地产这么多年高速的成长,经常引用的一个指标就是销售额。规模是不是市场唯一标准?在今年的博鳌房地产论坛上,答案并不统一。正如中国银行业协会首席经济学家、北京大学汇丰金融研究院执行院长巴曙松所说:“去年到了15万亿元,为此决策者都很担心。”目前这个转型阶段,房地产用销售额作为评估的指标,符合现在的现实吗?

“这个行业15万亿元的销售额,严重地挤压了社会的资源,社会资源都投到房地产了,哪还有钱去投其他的创新转型。但是作为一个正常的行业,它进行排名的时候,比较靠谱的数字肯定是利润、税收等。”巴曙松直言。

华夏新供给经济学研究院首席经济学家贾康同样认为:“销售额是一个波动很大的指标,而且它太笼统。到了‘白银’时代以后,冰火两重天已经运行了差不多10年之久。跟着火这边走就比较开阔,跟着冰这边走就可能越来越萎缩了,那就是房企战略、策略、偏好组合在一起怎么选的问题,也不是说冰的这边没有机会,而是机会要少很多。例如,如果真实的城镇化水平是50%左右,走到国际经验的70%左右,还有20%的空间。说得再保守一点,即使只有15%,一年上升一个点,也要走15年。”

但以企业家的角度,却是另一种声音。招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事、党委副书记、常务副总经理刘伟表示,用销售额这个指标能反映一定的规模,而且作为房地产企业

来讲,适度的规模也是需要的。

金科地产集团股份有限公司联席总裁方明富指出,为什么不能把一些税收、利润在当期进行合理地综合评估,因为它有一个现实情况,房地产销售是一个预售,它不是现房,这种情况下它的税收和利润反映要滞后两到三年时间,可能你不能客观评价房地产企业当期的经营情况。

下半年或比上半年更艰难

从限购、限贷、限价到一城一策政策收紧,一系列组合拳让房地产调控愈发严格。加码调控的冲击,下半年房地产行业如何发展?

国家统计局原局长、阳光资产首席战略官邱晓华说:“从政策面预期未来,我想下半年的房地产市场景气可能会有所下滑,不会保持上半年这样一个相对于整体投资低速、地产投资比较快的形势。”但他同时表示,地产投资与经济增长的关系十分密切,从这两者的关系来预测未来的地产形势,无论宏观调控如何严厉,房地产增长的趋势不会改变。从中国未来的市场前景来看,房地产仍然有较大的成长空间。

然而,部分房企对于下半年则表现保守,旭辉控股集团创办人、执行董事兼主席林中表示:“下半年行业整体会以稳定为主,预计四季度会有一定机会,但还要看政策是否放松。至于旭辉,下半年不会有太大买地的投入,不拿地都可以,因为对房企而言,未来要减少不必要的负债,不是所有钱都去借。”

广西荣和企业集团有限责任公司副总裁朱黎民同样感到压力不言而喻。“与往年相比,开发商原本在年底采取的销售手段,在今年7月份已经开始用了,割肉都很痛苦。”

认为下半年市场一定更艰难的还有中骏集团,该集团营销副总经理陈

艳认为:“从销售市场来看,下半年的市场一定是比上半年更艰难。客户的观望情绪越来越重的同时,开发商的心态也开始发生变化,可能导致整体市场预期反而更差。各城市分化也特别严重,下半年预计目前高位城市的市场会略有降温,而市场已在冰点的城市还有可能会更冷。”

未来市场空间

由人口、经济活力和生态环境决定

地产的下一步应如何走?业界认为有三大因素支撑房地产的成长空间。阳光资产管理公司首席战略官邱晓华分析指出,一是居民杠杆率有空间,2018年居民杠杆率为50%,按照过去8年平均提高3到5个百分点的节奏计算,仍有4到5年的上升空间;二是中国居民的储蓄率仍然高于其他的国家,从储蓄转化为投资的角度来说,仍然还有比较坚实的物质基础;三是城镇化仍有空间,从目前年均新增1600万城市人口和500万套棚户区改造以及其它改善性需求来看,房地产刚需依然是比较稳健的。综合来看,未来的地产主要由人口流动、经济活力和生态环境三方面来决定。

房地产研究评论专家丁建刚则认为,目前不同的人群仍然有新的购房需求未必满足。“新一代的90后、00后,他们在城市之间自由切换和迁徙。不结婚的人群、离婚的人群、对婚姻家庭有不安全感不稳定感的人群都在增加,原来我们只计算结婚家庭所需要的住房,而随着不结婚和离婚家庭比例的增大,对房屋套数的需求量比结婚家庭更多。其次,现在所说的4万亿旧城改造工程,还停留在‘喊口号’阶段。最后,养生、养老、度假、避寒、避暑这类需求也在快速上升,但真正成功的模式和产品目前还没有非常成功的案例。”

房地产金融收紧 可能导致房价提高

“房地产市场景气不景气,贷款成本的提高可能是一个导致不景气的因素。”中国经济体制改革研究会副会长、国民经济研究所所长樊纲在论坛上谈到了近期金融收紧的情况。

今年,房企的融资成本水涨船高。来自2019博鳌房地产论坛发布的《观点指数·2019中国房地产行业发展白皮书》数据显示,2019年1~5月开发商投资热情高涨,但面对债务兑付压力,以新的高息债置换到期债务在上半年也比较普遍,房企的融资成本也因此水涨船高。其中,2月、4月、6月融资成本相对较高,分别为7.32%、7.59%、7.48%(上半年平均成本6.96%)。

樊纲表示,房地产金融有两块,一是需求侧金融,就是按揭贷款,这是买房人的需求;二是房地产金融,给房地产公司、开发商提供金融服务,以房产为抵押金融为主。

其中,关于房地产金融的情况,樊纲说道:“房地产金融收紧,意味着供给侧收紧,意味着抑制住房的供给,让开发商少盖房子,开发商不能盖房子。我们假定需求是给定的,这时可能导致房价反倒提高。”同时,樊纲指出,用价格的涨与跌看房地产行业的景气程度,收紧可能导致房价提高是业界和政策决策者需要考虑的问题,他呼吁有关决策部门应该通盘考虑房地产行业的供需关系平衡的影响。

京东集团副总裁、京东数字科技首席经济学家沈建光认为,土地价格跟宏观政策面的关系还是非常密切的。他分析认为,可以看到现在的土地成交情况,2018年下半年到2018年四季度的时候,土地价格同比是下降的,到了2019年3月份之后,土地价格飞涨,这可能就是引起新一轮调控的重要原因。

(据《新快报》)