

# “东来尚城”唱响《铁道兵之歌》

本报讯 “背上了行装扛起了枪,雄壮的队伍浩浩荡荡……同志们,迈开大步向前走啊,铁道兵战士志在四方……”最近,每天上午上班前,东来尚城项目全体职工齐聚售楼大厅,唱响这首雄壮豪迈的《铁道兵之歌》,共忆那激情燃烧的岁月。

昨日 7 时 40 分,东来尚城项目的四五

十名职工精神饱满地站成方阵,在该项目党支部书记带领下一起高唱《铁道兵之歌》。笔者在这慷慨激昂的歌声中,分明感受到了每个职工骨子里不畏艰难的拼搏精神,触摸到了前所未有的集体荣誉感和归属感,看到了铁道兵曾经的辉煌在此传承、发扬。

东来尚城项目负责人说,中国铁建前身

是中国人民解放军铁道兵,组建于 1948 年,是中国人民解放军陆军的一个工程技术兵种,1982 年,中共中央、中央军委撤销铁道兵建制,把铁道兵并入铁道部,同年 10 月 1 日,铁道兵正式归国家铁道部建制领导,编制为铁道部第十一到第二十工程局。打造东来尚城项目的是第十五工程局。为了让职工

保持铁一般的工作纪律,永远铭记老铁道兵的优良传统,传承和发扬集团的优良作风,树立央企品牌,他们把全体职工唱《铁道兵之歌》作为早会的一个活动执行下去,让职工保持高昂的斗志,并铭记责任,敢于担当。

(刘勇)

## 多地出台政策化解房地产库存

2016 年以来,已有辽宁、重庆、福建、湖南、内蒙古等地提出加快房地产去库存,或下发文件促进房地产企业健康发展。业内人士指出,多地密集发布房地产去库存政策,预计后续更多地区将出台不同力度的政策。整体看,房地产市场有望在一季度迎来密集的政策宽松。由于不同城市之间库存差异较大,房企如何选择城市布局等值得深入研究。

化解库存成“高频词”

辽宁提出,2016 年全省住房城乡建设工作将重点在化解房地产库存,深入实施保障性安居工程和棚户区改造。

重庆下发《关于进一步落实涉企政策促进经济平稳发展的意见》,其中提到促进房地产企业健康发展的多项具体举措。包括房地产开发相关税率下调、税务免除、给予贷款支持等。

福建提出,要制定有针对性的政策,积极消化库存,抓好保障性安居工程建设,推进以满足新市民住房需求为主的住房制度改革,完善购租并举的住房制度,促进房地产业健康发展。鼓励各市、县根据实际情况制定政策。

湖南在全省住房和城乡建设工作会议提出,湖南房地产发展去库存压力很大,有的地方去化周期达 2 至 3 年,必须采取强有力措施。湖南提出,要大力发展租赁市场、支持农民工进城落户、充分发挥住房公积金政策效应。

海南提出,2016 年将通过深化户籍制

度改革、推进棚改货币化、实施公租房货币化等措施引导消费需求,加大消化商品房库存力度。同时,还将加快推动房地产结构调整和转型发展,逐步降低商品住宅开发比例,增加经营性房地产比重,推动房地产向多元化产品转变。

此外,四川提出支持农村居民进城购房,推进以满足新市民为出发点的住房制度改革。大力推进棚改和其他拆迁货币化安置,实施公租房保障货币化。促进住房消费,发展和培育租赁市场,为房地产业发展创造良好市场环境。

政策有望保持宽松

中原地产首席分析师张大伟指出:“多地密集发布去库存政策,预计后续会有更多地方出台不同力度的政策。整体看,房地产市场有望在一季度迎接一轮密集的政策宽松。”当下经济发展缺乏动力,房地产依然是重要引擎。由于各地楼市分化严重,因城施策将成为未来房地产刺激政策的主流。

广发证券分析师乐加栋表示:“2016 年 1 月以来,多省市密集出台地产新政加快推进去库存进程,其中保障房货币化是着力点。预期行业政策存在进一步宽松的空间,包括供给侧的定调去库存、保障房货币化,以及需求侧的信贷金融支持合理住房需求、税费减免优惠加大、降低刚需购房门槛、农民工市民化等。”

伟业我爱我家(博客、微博)集团副总裁胡景晖表示,从楼市政策基调看,去库

存仍将是 2016 年楼市重要调控方向。为化解高库存压力,未来有望继续通过购房贷首付降低、减少交易环节税收、公积金贷款政策进一步放松等利好组合拳来扩大有效需求,稳定房地产市场。

上海易居房地产研究院分析预计,2016 年央行和银监会等部委将继续支持首套房贷、二套改善需求等合理的自住需求,比如首套房贷首付比例降至二成,二套房贷首付比例降至三成等。同时,随着公积金改革的推进,住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品的政策也将逐步落实。此外,住房银行、房贷证券化等金融信贷政策也将继续推进。

房企应差异化布局

2015 年,房地产市场开始回暖,供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升。目前,房地产市场库存压力虽有所缓解,但仍然处在较高水平,不同城市之间库存差异较大,其中三四线城市库存消化时间最长,部分城市已经进入市场“高危区”。相关政策有望在化解库存方面发挥作用,不过短期内部分地区库存高企的状况难以好转。

张大伟指出:“分城市来看,一线城市被标杆房企看好。特别是降息后,一二线城市楼市资金面将明显好转。三四线市场库存绝对值过高,这种情况下,2016 年市场分化的趋势将延续。”胡景晖同样认为

这种两极分化的趋势将持续。胡景晖指出:“在需求侧的推动下,北京等一线城市的楼市未来还算乐观,但豪宅化趋势却使得在总量去化之外又有了结构性的去化问题。”

中国指数研究院分析指出,目前,大部分城市商品房库存量大,市场存在一定风险。住宅市场方面,北京、上海、深圳、南京、杭州等少数城市长短期均无压力,市场前景较好;宁波、无锡、徐州、长春等城市短期库存尚在合理范围,但因前期土地供应量偏大,中长期去库存有压力,其中徐州、洛阳、大连等部分城市压力较为突出。另外,通过对城市分区的销售、库存情况分析,住宅市场整体较好的城市,各分区的表现也各异,有些区域风险依然很大。而市场整体表现较差的城市,也有个别区域值得挖掘。

中国指数研究院建议,房企在城市选择方面应“扬长避短”,重点关注有潜力的城市和区域,远离库存量大、消化时间长的城市和地区。同时结合自身产品特点和未来发展规划,审慎进入地王频现、楼价飙升的热点城市。库存去化方面,首先应根据自身发展情况适时调整价格,加快去库存进程;其次,以消费需求为导向,深入挖掘客户需求,合理调整产品结构,打造适合当地居民需求的产品;最后,着重提升产品、服务品质,进一步改善居住体验,丰富社区服务产业链,探索构建新型社区。

(据《中国证券报》)

## 周口房产众筹新模式到底在搞什么？ 一峰集团商业众筹产品“财富 1 号”重磅推出

2015 年是房地产众筹快速发展的一年,4 月,全球最大的房地产开发商绿地集团与中等网金联手发起“世界第三楼,中国第一筹”武汉 606 绿地中心项目的众筹;5 月,平安、绿地、万科、碧桂园等共同打造了中国首个房地产众筹联盟;6 月,万达推出首个商业地产众筹项目“稳赚 1 号”。2016 年 1 月,一峰集团旗下周口一峰城市广场推出周口房产众筹新模式众筹项目“财富 1 号”。

众筹一词翻译自国外 Crowdfunding,即大众筹资或群众筹资,简单地讲就是大家筹资做某件事或某个项目。现代众筹指通过互联网方式发布筹款项目并募集资金。那么问题来了,为什么众多地产大佬不差钱还要玩众筹?

首先,众筹模式降低了开发商的融资成本,轻装上阵进行项目开发。就目前的房产项目开发而言,项目的地段已经基本决定了产品的预期价格,购地成本、建造成本占比较大且不可降低,融资成本则成为房企比较关注的重头,众筹模式一举改变了融资渠道,在项目正常运转的同时,房企得以调动更多的资本用于二次投资,由此获得的收益

与投资人共惠共享。

其次,众筹是房企对互联网金融的试水,加快了营销发展模式的创新。房产商进入金融领域,积极探索互联网金融发展趋势,以类似理财产品的方式经营,给予小额资金一个参与房地产资本运作的入口,凭借其投资门槛低、安全性高以及与高于市场预期的收益率等优势,迅速获得投资者的认可,实现地产届与金融界的跨界共融,加快了房企营销模式的改革创新。

最后,众筹可以借势互联网金融发展势头,为房产的推广销售助力。通过众筹,房地产领域的投资门槛被拉低,普通投资者可以分享相应的投资收益,同时借助互联网的指数传播效应,以小成本在短时间将有效信息传达至目标消费者,同时借助热点引爆的聚集效应迅速提升品牌的知名度和项目的传播力。

由此看来,“互联网+”新形势下,房产众筹可以帮助房企在地产领域的持续快速扩张,势必将引领一股新型的房地产投资浪潮。据了解,一峰集团将委托北京兴达资产管理有限公司,联合万众筹(www.

wanzhong8.com)互联网金融平台,重磅推出周口房产众筹新模式房产众筹产品“财富 1 号”,预计将于 2 月 21 日~3 月 10 日全省同步发售,这是一峰集团积极践行互联网金

融,向轻资产的服务型企业转型的创新之举,详询(众筹咨询热线:4006037617,销售咨询热线:0394-8691777)。

(刘杰)