

2014年 楼市四大谜团

1314,多少情侣痴迷跨年,但对房地产业而言,却是谜团丛生的过度。万科“一哥”之位遭到贴身威胁,传统商业地产遭到电商与高成本的内外夹击,一二三四线城市的发展格局出现前所未有的分化,房地产税的前景扑朔迷离……2014,究竟会给这些谜团怎样的答案?



谜团 1

万科能否保住“一哥”的位子

看到《2013年房企销售排行榜TOP50》,郁亮估计“压力山大”。虽然万科依然以1740.6亿元的销售额领先,但与第二名绿地之间的差额却只有115.3亿元。

已经连续做了10年老大的万科从来没有被逼得这么近过,即便是2009年,它与第二名的绿地之间,也差了120亿元,而那时万科的年销售额才630亿元。

从2012年到2013年,万科的销售额增长了22.75%,绿地却增长了50.77%,这也是绿地在去年年初即下达的任务,这个貌似不可能完成的任务,绿地完成了。对于2014年的目标,万科和绿地都没说话,但据绿地某重要区域事业部的高层透露,今年他们的增长目标依然是50%。其实要说企业规模,跻身世界500强的绿地早已把固守房地产的万科远远甩在后面,只是在房地产业,绿地要超越万科只能拿房地产销售数据说话。从2009年开始,绿地就以一种令人炫目的速度大幅缩小着与万科的差距,5年来,这种差距从42.58%到36.65%、35.87%、23.98%,如今仅6.62%。若以这样的速度,绿地今年超越万科将是大概率事件。

神一般的万科也会被超越,这似乎是万科进入后千亿美元时代后,就被反复臆测的事件,但当这个预测如此清晰地逼近时,郁亮是否成竹在胸?

谜团 2

传统商业地产是否一蹶不振

王健林和马云的亿元豪赌终止了,财经八卦界的豪赌风头话题已经让给了董明珠和雷军的10亿元巨赌了。赌局虽然没了,但在电子商务迅猛发展势头下,传统商业地产何去何从的谜团依然存在,2014伊始,发轫于电视游戏的可穿戴设备、体感设备成为科技界最被看好的应用技术,而这些技术将更加深刻地影响人们的消费模式,当电子商务与可穿戴体感设备无缝对接后,传统商业地产将受到更大的冲击,一蹶不振也许并不是虚言。

这几年翻天覆地的变化,估计没人再敢轻视网络对传统生活模式的巨大冲击力,但也正如董明珠所笃信的,当传统行业插上互联网思维的翅膀,将无所匹敌。不转型、不改变的传统商业地产一定会死得很惨,但是充分细分化市场,贴近市场需求,紧跟时代的商业地产发展空间将依然是可观的。万科在昌平首个商业项目的成功,正是这种思路的产物。

压力除了来自外部,还来自自身。近日,南京新街口某商场个体户老板们集体站出来要求降房租。经过2009年以来的房价暴涨,传统零售商业已经被骤升的租金、人力等成本压得喘不过气来。“为房东打工”似乎成为所有零售商们的共同职业,但总有到达边际的时候。如果租金继续保持这样的上涨速度,涸泽而渔,传统商业地产将死于自己的贪婪。

谜团 3

一二线城市能否继续领舞

回顾2013年,楼市交易大热,成交面积、成交金额的同比涨幅,都将超过前3年,且创2010年调控以来的最高涨幅。一线城市和部分二线城市的火爆,与三四线城市的楼市冷清并存,分化愈发明显成为去年楼市的主要特征。

中国指数研究院数据显示,去年一线城市供不应求矛盾严峻,房价涨幅突出,北京、广州、深圳涨幅均超过20%,北京领涨全国,涨幅最大为28.33%;厦门、南京、福州等热点二线城市住宅均价较高,涨幅多在15%以上,其中厦门同比上涨27.91%,仅次于北京;武汉、重庆、成都等多数二三线城市供需基本均衡,房价走势整体平稳,同比涨幅多在10%以内;大连、沈阳、唐山等部分二三线城市住宅供大于求,房价上涨缓慢,涨幅多在6%以内,处于相对较低水平;温州、海口、聊城等少数二三线城市住宅市场下行,房价明显下跌,其中温州跌幅最大为13.91%。

对于2014年的楼市走势,不少业界的看法是:一二线城市和三四线城市楼市出现反差走势,前者高利润、高周转、高去化;后者则是高库存、低去化、低增长。而房企扎堆一二线城市,在推高地价的同时,也在酝酿风险。但相比三四线城市已可看到的风险,一二线市场的风险低一些。不过,不断出现的天价地块,让不少房地产企业感受到一二线城市土地狂飙带来的风险,一位房企负责人表示,一二线城市土地成本已非常高,如果遇到市场调控,或者宏观环境发生变化,实际上它的风险也是非常大的。

谜团 4

房产税是否有实质性进展

最近关于征收房产税的消息又开始尘嚣尘上,尤其是在楼市又开始出现火爆的行情下,自从2011年上海、重庆实施房产税试点以来,有关房产税扩大试点的消息就不绝于耳,更有消息盛传2014年将正式征收房产税。

2013年5月24日,国务院批转发改委《2013年深化经济体制改革重点工作的意见》,意见中要求扩大个人住房房产税改革试点范围。虽然房产税扩围在今年并无太大动作,但十八届三中全会《决定》提出,要深化税收制度改革,完善地方税体系,逐步提高直接税比重,加快房地产立法并适时推进改革。

中原集团研究中心指出,“房地产税”与“房产税”一字之差,也意味着房地产行业的税制改革将是一个系统工程,其中将涉及各类税种的整合优化。房产税的实施首先需要通过严肃的立法程序,而其推进将是一件审慎及渐进的过程,短期内全面实施的可能性并不具备。

业内专家表示,尽管难以全面实施,但作为在需求端可利用其来抑制投资需求的房产税,预计仍将有一些城市加入试点,一些则极有可能在2014年纳入房产税试点扩围的城市名单中。

(据《京华时报》)

2490万套 保障房的背后

——2011年以来全国保障房建设综述

这是一组令人振奋的数据:“十二五”头三年,全国保障性安居工程累计开工建设2490万套,已完成“十二五”建设目标的近七成。

这是一项温暖人心的工程:2011年至2013年间,全国累计用实物方式解决1200多万户城镇家庭的住房困难。

随着城镇保障性安居工程的大规模实施,我国住房保障取得长足进展,政策体系和组织实施机制日臻完善,越来越多的住房困难家庭得以实现自己的安居梦。

“十二五”前3年均提前完成年度目标

“2013年建设、收购各类保障房16.2万套,竣工8.5万套,超额完成全年计划新开工16万套、竣工7万套的建设任务。”

岁末年初,北京市交出了2013年保障房建设的成绩单,“超额”二字尤为引人注目。

事实上,自2011年以来,我国大规模实施保障性安居工程,在一系列强有力的政策支持下,保障房建设进度顺利,3年来,均提前完成年度目标。

——2011年,1000万套保障房的建设任务前所未有,10月末,全国开工率达100%,提前1个月完成全年目标任务。

——2012年,前10个月,全国城镇保障性安居工程新开工722万套,完成投资10800亿元,基本建成505万套,提前完成年初预定的“500万套”任务。

——2013年,来自住房城乡建设部的最新数据显示,截至11月底,全国城镇保障性安居工程开工666万套,基本建成544万套,全面完成年度目标任务。

住房城乡建设部副部长齐骥说:“总的看,各地认真落实中央决策部署,加大工作力度,这几年城镇保障性安居工程建设进展比较顺利。”

政策支持力度加大 制度框架基本形成

一系列强有力的扶持政策,为保障房建设顺利进行提供了有力支撑。

中央财政加大资金扶持力度。3年来,中央财政对各类棚户区改造、公共租赁住房建设、中西部财政困难地区廉租住房保障及保障性安居工程配套设施建设给予资金补助,年度补助规模由2011年的1526亿元增加至2013年的1729亿元。

用地予以保障。保障性住房和棚户区改造安置住房建设,用地实行计划单列、优先安排,符合规定的以行政划拨方式供应。

与此同时,国家还实行了税费减免、信贷优惠,鼓励民间资本参与,允许符合规定的地方政府融资平台公司进行专项融资。(杜宇)

