

房地产调控两个半月以来，市场呈现出量跌价滞的胶着状态,调控的效果已经初步显现,不过中央政府似乎并不打算止步于此。近期市场频频传出第二波调控措施将出台，其中以国土部将提高拿地保证金至 3 成最为引人注目。

新一轮楼市调控将至？

市场的胶着状态还会持续多久？对于“第二波房地产调控”的说法,虽然始终没有实质政策佐证,但是中央有关部委和地方政府,近期频频出台落实“新国十条”和稳定本地房地产市场的内容。 “下半年国土资源工作的重要内
容之一,就是积极参与房地产调控。”7 月 3 日-4 日,国土资源部部长徐绍史在全国国土资源厅局长会议上表示,目前房地产调控导致市场量跌价滞,这种情况不会维持太久,继续调控下去,会出现量价齐跌的情况。 据悉,国土部门将继续进行房地
产调控的三方面内容:严格供地计划执行,保证 70%的土地供应给政策性住房和中小套型商品房;严查房地产

开发商囤地,目前约有一半的闲置土地是由于地方政府原因造成的,国土资源部正在对这个问题进行梳理,将出台新的政策,解决这个问题;严格土地出让新合同的执行问题,开发商在土地出让新合同当中,与政府约定了开竣工日期,国土部将依据土地出让新合同对房地产项目进行检查。 而房地产行业另一国字头部委——住宅和城乡建设部正在花大力气突破二套房信贷认定的瓶颈:住建部在近日子于青岛召开的住建部现场工作会上提出,要以城市住房信息系统建设为重点,以房屋登记数据为基础,建立部、省、市三级住房信息系统网络和基础数据库,全面掌握个人住房的基础信息及动态变化。

高房价、地王料将难以为继

自 2003 年以来,房地产业作为国民经济新的增长点,进入井喷式增长期,近十年来房地产大佬陆续登陆中国富豪排行榜的前列并屡屡成为中国首富,房地产行业的利润高增长可见一斑。 但一个行业长期呈现利润高增长的状态并不是一个可喜的消息。申银万国研报认为,长久以来的收入差距拉大,是导致近十年来房价快速上涨的根本性原因。1996 年起,收入分配朝政府和企业倾斜,居民在国民可支配总收入中的比重不断下降,从 1996 年的 69.5%下降至 2007 年的 57.5%。而初次分配造成的收入差距过大,及由此引起的高

房价问题,并未在“二次分配”中得到弥补和改善;再次分配中,信贷、基础设施建设等,也都向资产所有者倾斜,“马太效应”使得资产基尼系数大于收入基尼系数。 申银万国研报分析称,房地产作为一种相对稀缺的资源,当供给比较有限时,高收入者决定边际房价;并且由于房地产有投资品属性,导致高收入者更为偏好房地产,就进一步拉高了房价。 而房价的快速上涨使得房地产企业频频豪掷万金、地王频现,这又反过来进一步刺激房价的上涨。分析人士谢逸枫表示,“羊毛出在羊身上”,房价和地价关系是“房价出在

地价身上”,地价上涨了,房企拿地和开发及建设成本高了,在追求高利润和暴利的同时,惟一办法就是提高房价,再上市销售,然后再把上涨部分转移到购房者身上。 有关研究人员认为:“2010 年后人口红利逐步下降,劳动力市场面临拐点,近期的‘民工荒’、工资上调本身都说明收入分配现状需要得到改变;收入分配差距过大引发的社会问题,已引起政府重视;经济结构面临转型,由此带来分配格局的转变。随着收入差距缩小,高收入阶层的资产配置型需求可能下降,房价涨幅能够放缓,或者说更接近平均收入涨幅。” (陈关杰 整理)

香榭绿洲：三重价值铸就塘下标杆豪宅今天开始,办理 VIP 即享购房优惠

香榭绿洲一经面世,就以“城市公园”、“繁华中静拥优雅”、“法式建筑园景”三重价值吸引了世人的目光。该楼盘由温州市天鸿房地产开发有限公司开发,总建筑面积约 32000 多平方米,由一幢 25 层和一幢 26 层高层组成,版块配套成熟。

中央生活,与国际时尚零距离

香榭绿洲坐落于塘下中心区核心地段,是塘下中心区与旧城的节点位置,也是中心区发展的门户和桥头堡,同时也是整个塘下的重心位置,距温州市区仅 20 分钟车程。 其东面为规划中的住宅用地,南面为规划路,西面为塘下大道,北面为赵宅河,其周边是目前塘下住宅和商业及交通的重心。邻近时代广场、名品广场,与国际时尚零距离接触。银行、邮局、餐饮、医院、娱乐场所一应俱全。

公园家宅,繁华中静处自然

都市人常常在享受现代城市文明的同时又不愿意放弃田园般的绿色环境。对于蜗居在建筑丛林中的都市人来说,城市公园提供了一个旅游观光的城市休闲生活地带,香榭绿洲,刚好位于塘下公园南侧。不久,香榭绿洲北面不远处将建成塘下城市公园。繁华中静处自然,浓浓的绿意,将香榭绿洲静静地包围。 而香榭绿洲本身的设计,也处处洋溢着法式建筑格调粗犷而大气的铺装,以水池表达宁静的河流与湖泊,形态各异的喷泉小品寓意河流、瀑布,动静结合。整个社区环境充分利用水景和绿地结合的形式,营造出一种“园林中的建筑”氛围。

细节之处,彰显上乘品质建筑

“人车分流”、“景观与人行流线合而

为一”的人性化设计,在很大程度上为小区内开展文化活动提供了一个很好的平台,良好的文化氛围与优美的风景为业主们创造了极其和谐的人文环境。五星级入户大堂,墙地全石材铺装,艺术天花吊顶并配精美吊灯;阳光地下室,兼具了冬日阳光的温暖和夏日清风的惬意;直达车库的观光电梯,让您可俯瞰香榭绿洲美景;内开内倒式铝木复合门窗,采用进口内开内倒配件,斜雨时可内倒通风,更具人性化设计;私家入户花园,以绿色生态建筑为理念,开辟了内外互动的多维绿色空间,一进门就有绿色好心情。 科学的户型规划与地块的先天优势使得项目南北通透,户型方正,也形成了户户边套的豪宅本色。私有化的电梯前室和只计算一半面积的入户花园,更将得房率和应用面积大大提高。

(陈关杰)



酒店式公寓成投资新宠

4 月中旬以来,随着“新国 10 条”等系列楼市调控政策密集出台,使得全国住宅商品房市场受到很大“冲击”,过去的两月里,一线城市成交量全线熄火。相对而言,国家对商业地产方面并没有明显的政策变动,在此背景下,商业地产受到房产类投资者的高度关注,酒店式公寓首当其冲。

酒店式公寓价值凸显

在严厉的调控政策下,宜居宜投的酒店式公寓的多功能价值开始凸显。6 月份,在市场大环境降温的背景下,酒店式公寓成为杭州房地产交易市场的亮点。多个酒店式公寓项目遭到投资者热捧,其中有不少来自温州等地的外部投资客群。据业界人士分析,虽然在新政打压下,全国市场成交量有较大的萎缩,但最近几个月一线城市的租赁市场却显得十分火热,平均房租水平呈上涨幅度,高端服务式公寓更是供不应求。正是看到这一契机,嗅觉敏锐的投

资客都将目光转向了宜居宜投的酒店式公寓。较之普通住宅市场,酒店式公寓由于面积一般较小,总投资成本就会降低,且酒店式一般位于城市核心地段,升值保值能力比普通住宅更强。

温莎国际公寓,完美品质成就投资价值

温莎国际公寓位于塘下中心区,毗邻黄金商业轴心中心路、塘下大道,是由正国房产凭借多年的房地产开发经验和灵敏的市场嗅觉,倾力打造的瑞安首席酒店式公寓。塘下中心区是瑞安北大门,对接温州大都市经济圈的桥头堡。根据规划,塘下中心区将建设成为塘下行政、商业金融和高端居住中心,温莎国际公寓占据塘下中心区核心位置,优先享受中心区市政配套建设带来巨大的利好。 温莎国际公寓在户型空间设计上,充分考虑到其酒店式公寓的多功能性,50—

150 平方米的创意空间可以随意组合,随心所欲,宜商宜住,商务办公、居家生活随意切换。 记者在参观温莎国际样板房时候发现,作为高端的酒店式公寓,开发商在品质打造上花了不少心思。首先引进地源热泵空调系统、住宅新风系统、降噪系统、光纤入户技术等国际领先的居住科技,为业主创出舒适的享受空间。出于安全的考虑,温莎国际公寓倾力从大厦入口、到入户大门打造多重智能防护系统,视频监控、电梯一卡通系统、多功能密码锁一应俱全。 酒店式公寓的另一大亮点就是其具备完善的酒店式服务。据正国房产的项目销售人员介绍,温莎极为重视服务功能,重金聘请的专业的物业管理团队对温莎的主人进行全面的酒店式服务,服务内容十分细致到位,有针对居家的舒适住宅服务,还有专门的商务服务,如代订客房、机票等。

(陈关杰)

