

在11日的论坛上,主办方特邀国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲和第一财经特约评论员、克而瑞信息集团副总裁于丹丹,就当前的房地产形势、未来的市场走势等热点话题发表演讲。

任兴洲(国务院发展研究中心市场经济研究所所长): 改革直接影响房地产市场

文/本报记者 赛豫龙
“2014年是改革之年,新的改革措施将对中国房地产市场产生直接影响。”任兴洲强调,影响2014年中国房地产市场的主要因素在于“改革”。

他认为,2014年改革的重头戏在金融。“金融领域将有一系列改革措施出台,利率市场化将进一步对房地产市场产生影响。”她说,利率市场化的初期阶段一定是利率上扬,“利率每上扬一个百分点,居民的家庭购买力将下降六个百分点,利率的变化将影响到中国家庭的购房能力。”

此外,任兴洲透露了全国住房工作会议传递的2014年三个政策信号:一是更加注重分类指导,强调调控的针对性。一线城市等房价上涨过快的城市要从严格落实差别化信贷税收和住房限购政策。房价开始下跌的城市,要注重消化存量,控制新开发总量。二是探索发展共有产权住房,鼓励地方从本地实际出发,积极创新住房供应模式,探索共有产权住房模式。发展共有产权保障房,符合公平、效率原则,可以避免福利陷阱,有利于保持或激发社会的活力。三是强化房地产市场监管,继续加强商品房预售和销售的全过程管理,指导地方加快完善交易资金监管制度,规范房屋交易行为。加强对房地产开发企业、物业企业、中介机构的监管。

于丹丹(易居中国克而瑞上海总经理):

闽系房企“潜力股”不少

文/本报记者 黄博文
于丹丹用一系列数据来展示2013年中国房地产行业的进一步集中,前11月千亿级别的房企数量由3家增加到7家,TOP50的门槛有望达到200亿元,“大型房企实现金额、面积集中度双提升,上演‘强者恒强’的竞争格局。”

而在这样的背景下,他认为未来更多的房企会将注意力转移到“有质量的增长”,更注重利润的增长,更注重产品的精细化和高端化,严格执行产品线的标准化流程。

面对闽系房企的崛起,于丹丹评价非常高,“海西房企在全国市场的地位越来越高,世茂、阳光城、融侨、建发等都进入了房企销售TOP50。”在他看来,海西房企的特点十分鲜明,由原来纯高端项目转向一些相对接地气的小豪宅、准豪宅甚至中产阶级的产品;采用“轻资产”实现合作模式多元化,或者根据市场需求通过高效率的运作和融资迎合市场的刚需性需求。她对不少海西房企的高周转模式十分关注。“在我们关注的‘潜力股’——也就是2014年可能会有突出表现的企业,几乎2/3来自福建阵营。”



年度房地产风云企业颁奖仪式。

刘翔锋(广州日报地产副总监): 厦门豪宅应依托海景

厦门最突出的就是海景,厦门的豪宅也应该是依托着这种稀缺的海景资源的,然后再结合不同的人文、设计、规划等等,就能做到个性化的豪宅。如果说要给厦门提一点建议,那就是豪宅不要局限在岛内,应该向更多的周边区域发展。我们这次来厦门参观的时候,发现岛外也有非常很漂亮的海景,交通非常顺畅,很有开发豪宅的潜力。

方明(钱江晚报房产部主任): 豪宅是“私人定制”品

去年杭州销售一栋过亿的别墅,最大的卖点就是业主在房子建造时就参与了,包括产品的设计、建材的选择、精装修的软硬装等,所以我觉得做豪宅的开发商更像一个服务商,要有提供菜单式服务的能力。豪宅就应该是“私人定制”品。

申湘东(《新商报》地产主编): 豪宅应有更多人文底蕴

我们习惯用“高大上”去圈定豪宅的标准:高就是价格高;大就是使用空间大,公用空间和私密空间都要大;上就是要有格调,不落俗套。但是豪宅并没有一个统一的标准,它在一定程度上是个人内涵的外延,已经脱离了简单的建筑范畴,具有更多的人文底蕴。所以,当居者感觉舒服适合的时候,这个房子就已经就是豪宅了。

含金量足

重量级嘉宾、知名房地产专家、国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲及第一财经特约评论员、克而瑞信息集团副总裁现场开讲,引来众多“粉丝”组团“围观”

观点鲜明

任兴洲认为,今年一线城市将延续需求旺盛、价格上涨的局面;三、四线城市分化明显,去化放慢。于丹丹则认为,房地产行业进入“铂金十年”,行业集中度提高的趋势已经越发明显,企业应该更注重“有质量”的增长

论坛活动吸引了众多观众参与。(本版图/本报记者 姚凡)

盘点年度地产 把脉楼市未来

2014中国房地产发展高峰论坛成功举办

文/本报记者 魏岭 孙玉玉

11日下午,国际会议中心音乐厅内座无虚席,作为“2013海西地产荣誉榜”的重头戏,由建发·央墅冠名的“2014中国房地产发展高峰论坛”在此隆重举行,来自海西及全国各地的众多业界专家学者及媒体精英齐聚鹭岛,论道楼市。

内容丰富 堪称“地产大讲堂”

当天的论坛堪称一场含金量十足的“地产大讲堂”,重量级嘉宾、知名房地产专家国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲及第一财经特约评论员、克而瑞信息集团副总裁现场开讲,引来众多

“粉丝”组团“围观”。在主编对话环节,来自广州日报、新商报、钱江晚报等主流媒体的多位地产主编对豪宅展开观点交锋,也让现场观众耳目一新。

与此同时,本次论坛更是一次全国地产行业的业界盛会。在论坛现场同期举办的“中国地产荣誉榜”颁奖典礼上,来自全国三十一家主流媒体的房地产主编与多位开发商代表共同见证了这一中国地产的年度时刻。典礼现场还分别颁发了2013年度中国房地产风云企业、至尊典范社区、最具增值潜力楼盘和优秀房地产企业家等多个奖项,值得一提的是,本地的建发、禹洲、中骏、特房等众多福建房企榜上有名。

论道地产

专家大腕、地产主编出谋划策

新的一年,在宏观经济“稳中求进,创新发展”的主基调下,中国房地产的市场基本面还会持续回升,但各种潜藏的风险暗礁也不容忽视,无论是行业本身,还是市场各相关利益方,仍需要有更多的努力和更高的智慧,去适应新形势,迎接新挑战。也因此,在本次高峰论坛上演讲嘉宾们对未来的走势、企业的应对策略颇受欢迎,帮助大家辨明楼市走向,为今年的战略规划做好准备。

任兴洲表示,当前市场上最大的特点就是分化,从市场大势上看,今年一线城

市将延续需求旺盛、价格上涨的局面;三四线城市分化明显,去化放慢;房地产投资面临下行压力。而在政策层面,则有望加强差别化调控、探索共有产权住房及强化房地产市场监管。易居中国克而瑞上海总经理于丹丹则认为,房地产行业进入“铂金十年”,行业集中度提高的趋势已经越发明显,企业不应只关注规模,而应该更注重“有质量”的增长,防止规模扩张中出现的品质问题。

在对话环节中,来自广州、杭州、重庆等地的地产主编们也为城市建设、房企发展建言,他们认为,无论市场如何变化,房企只有真正从人的需求出发、提供个性化的房地产产品,才能立于不败之地。

“厦门豪宅”是什么样的?

- 31家中国主流媒体地产主编齐聚厦门共论“城市与豪宅”
- 建发·央墅备受追捧,被誉为厦门豪宅典范



参观建发项目规划。

文/本报记者 赛豫龙

厦门的城市品格是什么?什么样的房子可称为“厦门豪宅”?1月11日,31家中国主流媒体地产主编齐聚厦门,在“2014中国房地产发展高峰论坛”上探讨厦门的城市品性,共论豪宅与城市的密切关系。

厦门是做豪宅的“好料子”

在主编对话环节,来自全国各地的六位主编代表,谈及对厦门的印象,无不赞誉有加。来自广州日报的地产副总监刘翔锋说:“厦门的空气太新鲜了,刚下飞机就猛吸了一口洗洗肺。”而钱江晚报房产部主任方明更看中厦门开放大气的文化氛围,“令人十分想留下来。”

谈及何为豪宅时,大河报地产主编李耀东分析:“豪宅必须占据稀缺资源,或为优越的自然资源,或为无法复制的地段;豪宅需要有个性化的设计,‘私人定制’的才是真豪宅;另外,豪宅应该是不老老的,历久弥新,具有强大的生命力。”方明则认为,豪宅应该与城市的品格相协调,应该包含有当地的人文精神,“如鼓浪屿上的别墅,时间越久,就越有

味道。”

厦门适合发展豪宅项目吗?重庆晨报地产主编邓萍认为,厦门很有底蕴,发展豪宅项目很有基础。她说:“目前厦门岛内地价很高,也只能往豪宅项目发展了。”而刘翔锋则建议厦门的豪宅应该往岛外发展,“目前广州的豪宅项目已经从CBD板块转移至滨江板块,厦门岛外资源不比岛内差,适合发展低密度豪宅项目。”

厦门日报地产主编刘建雄十分看好厦门的豪宅市场,他认为厦门天生是做豪宅的“好料子”。“首先,厦门拥有优越的山、海、湖、湿地等自然资源,有打造成豪宅的底子;其次,厦门传承闽南大宅的地域文化浓厚,家族观念强,三世同堂、四世同堂家庭对大豪宅有强劲需求;再次,厦门城市吸引力越来越大,吸引周边城市的富裕阶层进入和留下。”刘建雄最后总结道。

建发·央墅、央座成豪宅样本

这些年,厦门涌现了不少号称豪宅的项目,但产品品质良莠不齐。为了帮助购房者辨别存真,2013海西地产荣誉

榜在评选上增加了“海西十大至尊豪宅”奖项,其中,建发·央座、禹洲·尊海御墅、中骏·天誉、中铁·元湾榜上有名。而建发·央墅、央座更是得到了众多地产主编的一致赞扬,甚至称其为厦门豪宅样本。

早在1月10日,中国主流媒体的地产主编们就慕名走进了建发·中央湾,为的是一睹厦门豪宅芳容,与央墅、央座有一次近距离的亲密接触。

“走进建发·中央湾区,我们说得最多的是‘哎呀’两字,这个项目让我们惊喜连连。”大连新商报地产主编申湘东告诉记者,建发的央墅、央座占据了五缘湾最优质的资源,拥有厦门最华丽内海湾和3公里海岸线,后靠厦门宁静的侯鸟湾,完整的湿地公园水岸风貌,厦门岛内绝无仅有,称之为厦门豪宅样本也不为过。

邓萍则认为,建发央墅、央座并非仅占据优越的自然资源,而是建发集团在细节上的用心打造,比如说丰富的花鸟图腾元素和石材雕琢的基座,更可贵的是建发强调的不只是建筑,而是让住户油然而生的自豪感和归属感,这种内在气质才是建发·央墅、央座不同于其他豪宅的地方。

项目链接

建发·央墅,全球十大豪宅典范,建发·央座,海西十大至尊豪宅,中央湾区殿堂级大宅,建发房产33年大成之作。以50万平方米多元化国际生活湾区——中央湾区为起点,坐镇厦门五缘内湾腹地核心,纳一城精粹为私有。更凭借中心地位、稀缺资源、先进规划、纯正血统等,带领厦门步入世界,担当着厦门身份第一象征。

建发·中央湾区坐镇厦门“新城市会客厅”五缘湾,扼守海西门户,集结世界七大城市造城经验,综合居住、商业、商务、休闲、娱乐等功能,以厦门岛内罕有的大体量,构筑低层大宅、大型购物中心、五星级酒店、平层官邸、稀世公寓、私人会所、生态写字楼及创意SOHO。建发·央墅430—1200平方米纯别墅社区,仅45席,拥有世界级湾区配套,绝版稀缺资源,国际化的物业安防,通过合理的建筑空间布局,打造顶级国际化高档别墅社区的整体形象。建发·央座直面五缘内湾,560平方米及350平方米奢适美邸仅77席,独立入户,气度雍容,超大外置露台,坐观浩然湾景,阔绰排场,彰显大宅风范。



建发·央座效果图。