



楼市观察家

第189期

引领石家庄楼市 迈进产品时代 房企『高端系』产品

大房企频繁进驻石家庄已经不再是新闻了。但今年以来,品牌大房企在石家庄的动作还是让业内关注。

众所周知大房企有一系列丰富的产品线,针对市场定位来确定产品的性质。过去几年虽然大房企进驻石家庄引发市场追捧,不过大多数数引入的仍是其中低端产品线。而今年,从万科的翡翠系列、绿城的桃花源系列、融创的裕华壹号,到业内猜测的远洋可能引进的天著系列,均属于这些房企的高端产品。

为何石家庄开始进入高端产品集中爆发的时代,一些品牌房企把进入石家庄的首个项目打造成高端产品,意欲何在?

本报记者 陈红



1 高端产品频现市场引关注

过去几年,由于石家庄一些本土开发企业的遗留问题以及品牌影响力偏弱等原因,石家庄购房者对于品牌房企的认可度远远高于本土企业,因此一些品牌房企的产品一经入市便遭疯抢。即使一些项目位置并不理想,甚至有业内人士透露,一些品牌房企的产品线到了石家庄还会有“减配”的动作,但仍然不影响购房者对品牌房企项目的热情。

“石家庄房地产市场太好,以至于不用细细打磨产品也能实现去化,因此市场中产品意识普遍较弱,一些品牌房企也入乡随俗,对同系列产品的打造远不

及其他城市的产品。”业内人士一针见血地说道。同时,一些房企推出的产品系列也多为中低端的刚需项目,虽然仍具有品牌溢价,但去化速度很快。

而从去年开始到今年,品牌房企却换了一种策略。从荣盛华府的高端府邸系列,到万科的翡翠系列、绿城的桃花源系列、融创的裕华壹号,到业内猜测的远洋可能引进的天著系列,均属于这些房企的高端产品线。虽然荣盛华府项目是由于地价原因“不得已”而转向高端项目,但是其他一些项目从土地成本看,并不具备必须“高端”的原因。

2 改善型需求成主流支撑高端市场

“随着市场逐渐成熟,追求品质和高端产品,必然会成为一个市场的未来趋势。”一位长期从事地产项目操作的负责人说道。从市场反馈来看,虽然刚需仍然是石家庄市场主流,不过改善型需求在市场中所占比重越来越重。

“高端项目的打造,证明品牌房企对于石家庄的高端购买

力非常有信心。”而从市场得到的反馈,一些购房者虽然已有不止一套住房,但是对高品质住房的追求仍没有停止。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,从去年荣盛华府的热销、今年中冶德贤公馆的开盘售罄,以及融创裕华壹号的开盘情况看,石家庄的高端购买力不可小觑。

3 房价坚挺有附加值空间

“品牌房企能够在石家庄市场中做高端产品,与目前石家庄房价坚挺有溢价空间有很大关系。”一位负责营销的业内人士说道。据其分析2016年石家庄房价经历了一个爆发期,房价已经进入二环内2.5万,二环2万,三环1.5万的布局,而在并购或合作的项目中,品牌房企的成本并未大幅提高,因此有较高的利润空间来操作高端项目。

“在房价高企的市场中,要想吸引购房者出手,也需要有真材

实料的产品来保证去化速度。”业内人士分析,目前市场逐渐进入冷静期,像去年那样只顾价格上涨而产品没有任何改变就能卖房的时期已过,抓住改善型需求的客户,需要有高端的产品项目来与市场对位。

“高端的产品具有很高的附加值,在产品的设计、人性化、景观、物业方面都有许多亮点,这些产品的入市,会带动石家庄房地产市场真正进入产品时代。”业内人士分析。



利锋聊宅

楼市走向“三要素”

高利锋

最近很多想买朋友又开始犹豫了。

用风雨欲来来形容进入3月后的房地产市场颇为贴切。限购、限贷、限价、限售、限商,甚至“10年不让买卖”……

“会不会降价?”这个疑问,转化成了一片疑云,笼罩在楼市上空。

我的一个朋友小王这几天一直在各个售楼部之间奔走,想买,但他发现,房子一点儿也没便宜。这几年一直等着有套便宜房子从天而降,却等到了越等越贵的残酷现实。“你说说,到底什么时候该买?房价会降吗?”

对于小王的这个天问,我试图用简单的三个要素来解答:

第一,政策调控。短期来看,房地产调控通过提高买房门槛、限制开发商信贷甚至提高个贷利率,在短期内影响供求关系,控制成交量,最终影响房价趋势——目前市场的表现就是这个原因造成的。

第二,货币量。中期判断,仍然要综合货币量和供求关系。其中M2增幅是个非常关键的指标。M2是一个金融学概念,即:广义货币,它和狭义货币相对应,它是货币供给的一种形式或口径。有房地产研究院对日本、韩国和中国内地的房价和广义货币M2关系的研究结果显示,M2增幅变大的3个月至5个月,房价明显上涨。

第三,城镇化。长期趋势则要以经济结构和城镇化作为判断基础。要知道,工业化和城镇化是房地产市场一直被看好的最核心推动力。恰好,这两个阶段我们都在进行中。

所以,如果现在要判断买房时机,一直在升值的汇率基本不用考虑——我们还没有完成工业化和城镇化,2004年到现在,汇率升值都在推动房价。每月末的M2货币相比前一个月末的增幅如果持续变大超过3个月,房价上涨的几率就会变得更大。因此,M2的月度增幅是个主要指标。

眼下来说,今年下半年楼市何去何从,7月24日举行的中央政治局会议给出了答案:“要稳定房地产市场,坚持政策连续性稳定性,加快建立长效机制。”

会议精神提及房地产的只有这三句话,寥寥数字,却可以当成今年下半年政府对房地产市场发展的指导方向。如果用更直白的话说,就是:房地产市场的大涨大跌都是不允许的,现行的调控政策还将继续执行,长效机制的建立还要加快。

不过,行政手段不是长久之计,要根治房地产市场痼疾,仍然是要建立稳定房地产市场发展的长效机制。对于长效机制,前些年很多人认为涵盖的是房地产税、不动产登记、住房信息联网等内容,去年年底的中央经济工作会议上,也只提出长效机制要综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段。

从目前来看,今年大力推行的是加大土地供应和租赁市场培育。加大土地供应不必多说,今年北京等重点城市都在加大力度推地。要注意的反而是,租售并举将成为建设重点,达到史无前例重视的程度。

小王听完,若有所思。不知你读完有何看法?



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题

