



郑州建业壹号城邦
儿童乐园塑胶地面更换

星联芒果集团
和郡项目改造
后的游乐场

图说楼市
制图 陈茜

土地市场:供应上升成交稳

土地供应上升

13818万平方米

今年1-7月,房地产开发企业土地购置面积为13818万平方米,同比增长11.3%,增速比1-6月提高4.1个百分点。



6619亿元

1-7月,土地成交价款6619亿元,增长21.9%,增速提高1.6个百分点。今年7月国内336座城市土地供应面积升至29786万平方米,供应量持续上涨。



图说:从先行指标,包括新开工面积、土地购置面积这些指标来看,还是能够支撑房地产开发投资保持较快增长。基础设施投资随着政策的落实落地,下阶段也有企稳的可能。

市场热度维持

土地成交2870宗

今年7月国内336座城市土地成交2870宗,环比减少约4%,同比上涨17%。

从成交面积来看,今年7月国内336座城市土地成交19487万平方米,环比微降1%,同比上涨33%。



分区域来看,一线和二线城市成交面积环比下滑,三、四线城市成交建筑面积则环比微涨,土地成交的能级分布保持稳定。据统计,一线城市整体楼价达到22548元/平方米;二线城市土地成交均价为4920元/平方米,同比下降24%;三、四线城市在过去一年中保持热度,上月土地成交均价为1736元/平方米。

图说:今年以来土地市场成交扩容,一方面源于土地供给力度加强,以此平衡市场供求关系,稳定未来价格预期,另一方面是房企为保证自身的经营规模仍存在拿地需求。

部分区域流拍

146宗地块流拍

在克而瑞重点监测的62个城市(包括4个一线、23个二线和35个三、四线城市)中,5月-7月挂牌土地共有146宗地块流拍,其中二线城市占据83宗超过半数。



图说:尽管整体看来土地市场的热度并没有减少,但在过去的7月,部分地区出现了地块流拍现象,这意味着调控带来的降温效果在一些城市已有所体现。

数据来源:国家统计局、克而瑞

老旧小区换新颜 人居品质再升级

本报记者 龙雨晴

1. 老小区兴起改造工程

对于业主来说,社区品质改造是一种什么样的感受?居住在正商某社区的业主刘先生感触颇深。他说,几年前就感觉到社区内开始发生明显的改变:电梯一卡通杜绝了外来陌生人员的随便进入,社区单元门全部换成新的了,变得更宽,方便老人、孩子出入,公共墙体进行重新粉刷,里外焕然一新……

有着这样感受的不只是正商的小区业主。近期,星联芒果集团也开始对其老小区进行整改。业主开始感受到小区的变化:双河湾的外立面维修、绿化升级改造和水系维修已经完成;和郡则完成了单元门的更换、游乐场改造等内容,还新建了业主活动中心,获得许多业主的点赞;立体世界小区正在进行外立面维修、电梯门套更换、轿厢地板重铺、车棚改造、路面下沉修复、地下室重新涂刷等工程,还在小区内为业主新建了两个凉亭……“感觉很惊喜。”在立体世界小区已经居住超过十年的孙大爷说,“感觉小区居住舒适度明显提高,以前遗留的许多问题都能得到明确的答复及解决,物业服务质量也明显提高。”

建业的老小区升级改造则着眼于全省:在商丘建业绿色家园,业主发现,南围墙安装了防爬刺,路面砖也换了新的;在济源建业森林半岛,墙面、座椅的美化让业主回家之路更加愉悦;在安阳桂花居,瓷砖脱落了的墙体换了一件“外衣”,凹陷的路面变得平整了,破损的篮球场篮板也更换了;信阳建业森林半岛的业主则发现,小区内新增了两个非机动车棚,部分楼前锈蚀脱落的护栏焕然一新,晾晒区也贴心地进行了改造……而在郑州,建业枫林上院的儿童乐园墙面涂鸦翻新、建业城市花园平台地面维修翻新、建业壹号城邦儿童乐园塑胶地面更换……

点点滴滴的升级改造,对业主来说就是大大的温暖。信阳建业森林半岛的业主胡女士说:“看到小区发生的变化,感觉到开发商真的很用心,以后买房还会选择他们的楼盘。”

2. 开发商不吝资金投入

业主的肯定源自开发商真金白银的投入。

10年前,建业集团正式启动琢玉行动计划,即针对过去已经交付使用和正在建设的42个社区项目,671个问题及建议,百日突击解决,此计划被建业内部称为“671百日风暴”。“10年的时间,建业集团每年都会划拨专项费用,开展琢玉行动,且投入资金逐年加大,只为全面提升业主居住品质。”建业集团品牌部副总经理何佳颖介绍说,“全省琢玉总计划373项,预算费用逾千万元,基本上每年都有1000万元到1500万元的预算费用。这是个长期的工作,我们每年都在做,也会一直坚持下去。”

而正商自2013年正式吹响品质提升号角以来,便连年来加大对已交付社区的整改、提升投入。该公司品质提升

行动开始初期,即投入千万元资金,对已交付的老社区生活配套进行“反哺式”改造升级,并投入100多万元更换了一个老社区的所有入户门,同时对部分小区的单元门进行集中改造。小到社区的电动车停车位升级改造,内设电子充电设备,社区围墙四周的远红外系统升级为电子围栏系统;中到公共区域的二次装修,单元入口门厅补贴优质石材,电梯间墙面涂料更换为石材墙面;大到社区周边道路的重新铺设,品质升级可以说是全面覆盖。如今,正商所开发的已交付项目的建造、服务、配套等方面品质均有较大的改观和提高,取得了初步成果。今年年初,在正商地产2017年下半年工作总结表彰暨2018年上半年度目标责任书签订大会上,正商地产董事长张敬国强调:“2018年,正商

物业还是要加大投入力度,主要针对老旧小区。对于需要整改的问题决不能放松,配套问题能解决的尽快解决,不能心疼钱。”

近期,记者采访时得知,整改、提升新芒果原建小区是星联芒果集团目前的工作之一。在其立体世界项目的整改上,星联芒果集团已投入200万元。对于星联·双河湾,也已陆续投入150万元进行升级。此外,和郡、新芒果·春天等所有新芒果旗下的项目均在整改、升级之列。星联芒果集团拟设立专项维修基金,每个新建项目都要按照销售额提取一定比例的资金,用来提高老小区的的品质,整改老小区的缺陷。

随着越来越多的开发商加入老旧小区升级改造的行列,人们的居住环境、生活水平将会有更加普遍、更加显著的提高。

3. 懂反哺才能走得更远

不同于对新楼盘的建设,老小区的改造投入可以说几乎没有利润回报。开发商为何会这么“傻”,明知没有利润收益,还持续不断地往里砸钱,甚至投入连年增加?因为开发商明白:一磅的利润比不上一盎司的责任。只有懂得反哺,关注社会效益并愿意为之付出的企业才能走得长远。

在张敬国看来,正商的成绩离不开数十万业主的厚爱、信任、支持、宽容。饮水思源,企业当感恩时代,感恩郑州,当思报效城市,反哺业主。

星联芒果集团总裁乔宁常常在闲暇时间去自己早期在新芒果时建设的小区转转,观察小区数年来,与业主

们攀谈交流。“许多业主在我们小区都住了十年以上。”他感慨,“这些业主的生活品质我们难道就能不闻不问?已经卖出去的小区是不是就跟我们没有关系了?我觉得不是。作为河南本土房企,我们是在家门口建房,我们要在郑州扎根、深耕,我们不是‘捞一把就走’,更不会开发了新项目就忘了老项目,因此,对已交付小区的整改、提升,是星联置业的应尽之责。房地产企业需要责任的回归,毕竟客户就是未来。客户、业主是企业最宝贵的财富,如果不能解决老小区的问题,客户将会流失。企业不能像掰玉米的猴子一样,走一路掰一路,最后剩下的没几个。”

社会责任的践行、对老业主的回馈是提升品牌美誉的重要途径。房地产市场进入下半场,企业品牌、形象、社会责任等软实力也逐渐成为消费者考量的一个重要点。

有业内人士表示:“房企打造良好品牌形象是获得市场的一条重要路径。当前许多企业已经逐渐开始重视社会责任的履行,对老小区的改造升级,对老业主的回馈和反哺是一个重要的方面。这将是未来的一个趋势,房企社会责任的践行将会成为行业要求。希望看到更多企业的加入,也希望看到正在做这项工作的企业能一如既往地真挚付出。”

言之有屋

经济学家马光远

需加快房地产市场长效机制的落地

今年房地产市场一个表现是投资投机需求比较旺盛。对于整个楼市来讲,现在最关键的是通过一系列举措把预期稳定下来。中央提出合理引导预期,坚决遏制房价上涨,我觉得预期既有短期预期也有长期预期,现在把房价上涨的势头遏制住以后,最重要的是加快房地产市场长效机制的落地。如何落实,非常关键。促进楼市平稳发展,时下一些热点城市房租上涨很快的问题要高度重视。现在提出租购并举的长效机制建设,各个方面都在发力。

楼市调控政策还会持续一段时间,但是千万不要期待房价会下降。以前一线城市是房地产的风向标。但很显然,下一步房地产的热点和风向标都会转换,热点会转向一季度缺乏表现的二线城市,大部分的省会城市以及大的城市群的核心城市。这是政策希望看到的,维持这个热度,才能为三四线城市去库存营造不错的环境。

旭辉控股集团主席兼执行董事林中

房地产行业已经出现新的变化

关于下半年拿地的节奏,第一要遵循自己的投资进度,第二要遵守财务纪律,第三要量力而为,敬畏市场,第四要在已经出现土地回落的城市加大投资比重。

在目前地价还在上涨,或者是市场比较热的时候,我认为没有太多的投资机会。我对房地产行业的态度一直是比较积极正面的,对这一行业的长期发展有信心。但是需要看到的是,房地产行业已经出现新的变化,市场会回归平稳,如果有一些城市的土地出现了比较大幅度的回调,我们还会去买。因为到2035年,中国城市化预计完成75%,这增强了我的拿地信心。我觉得越是楼不好卖,越是可以考虑拿地;越是市场很热,越是要抓紧卖房。就像股票低了很多人不买,我们就可以开始考虑了。

国务院发展研究中心研究员任兴洲

多措并举遏制房价上涨

从去年开始到今年,楼市新政策不断在出,很多地方出台了十几次调控政策。在这样的情况下,7月淡季不淡,部分城市房价又出现了一定幅度上涨,我觉得调控这根弦不能松,还是要严守当头。

近期中共中央政治局会议提出,坚持因城施策、促进供求平衡、整治市场秩序。现在参与调控的部门是越来越多了,未来的组合拳和综合发力协同推进将可能成为调控的重要手段。在一些城市限购措施已经比较严格的情况下,还出现房价涨幅较快的情况,我想还是有漏洞需要打补丁了。通过补漏洞、强监管,多措并举来遏制房价上涨。

