



“白银时代”回归理性成大趋势

行业专家探讨“下一个十年”房地产发展趋势,聚焦城市升级或成行业新出路

上月底,由网易房产、网易新闻中山站主办的“2019中国房地产新年峰会暨中国地产冠军榜(中山站)盛典活动”正式举行。记者在现场了解到,本次峰会论坛以“下一个十年,房地产新逻辑”为主题,邀请中山以及国内房地产专家学者探讨房地产市场的发展趋势。有与会嘉宾表示,受目前宏观经济环境、政策调控等多方面影响,房地产的下半场已经进入到了“白银时代”,房企多元化发展将成为保持竞争力的重要手段。

文/图 记者 梁展宏

谈市场

区域利好遇上大环境波动:去年市场降温并非单纯政策原因

过去一年,房地产行业发生了不少变化,不确定的因素也越来越多。本次活动的“下一个十年,房地产新逻辑”论坛,特邀产城创投园区梦工场创始人执行董事陈述、网易房产全国总编辑严家森、暨南大学教授胡刚、保利湾区中山公司营销总监汤帅、中原地产中山公司总监植建军等业界人士,围绕宏观经济方向、行业发展、房企转型、湾区机遇等问题展开探讨,分析中山地产形势。

“与近年相比,去年房地产投资在高位运行的趋势不变,而在房住不炒的基本认知下,经过长期调控,去年下半年至今楼市总体降温、回归理性的势头已经形成。”严家森表示,去年,全国各地城市共出台了400多项关于房地产市场的调控措施,而这直接后果就是各地楼价、地价的增速放缓。譬如,去年12月,全国70大中城市里有20多个城市出现楼价同比下跌,这在过去几年中算比较少见。严家森指出,由于一手楼市受地方限购、网签等因素存在滞后性,因

此二手楼市的数据相对更能反映目前市场的真实情况。去年三季度至今,包括中山市场在内的二手房市场成交量出现了较为明显的下滑,而这个期间正好也是一手楼市以价换量行情的高峰。

“2018年的楼市可以说是让业界纠结的一年,上半年的行情反差之大也确实让很多购房者产生了观望情绪。”植建军表示,就中山中原的统计数据来看,去年上半年中山楼市的成交量占到了全年的七成,反观往年成交高峰的下半年则因调控、经济等众多原因导致了明显降温,开发商在去年四季度以价换量的操作也相当明显。他认为,除去政策调控外,去年实体经济增速放缓、银行金融措施的收紧对于下半年楼市成交放缓也产生了明显影响。

陈述也认为,过去一年多以来调控的不断加码也开始发挥出叠加效应,去年下半年至今楼市出现了降温势头。同时,宏观经济的变化也确实对楼市大环境带来了冲击。

谈未来

市场格局变化:城市融合将带来新一轮的变革

“粤港澳大湾区融合未来会对中山发展带来很大程度的影响,会促进城市之间的交流越来越便捷。尤其随着轨道交通网络和郊区公共配套的完善,大城市的人口终会逐渐往周边区域走,中山有望成为承接人口溢出的优势区域。”在胡刚看来,通过城市轨道交通尤其是市域铁路、市域快线的打造,可打造都市圈,扩大城市规模,增加城市容量,让大都市的人口、资源在更广的土地范围内分布,减轻城市病。有利于促使城市化从增

量向存量发展,加快已经进城的人口实现真正的城市化。

另一方面,胡刚认为,目前珠三角中心城市群仍处于汽车时代,而随着大湾区建设推进的加快,城市群效应不但将提升珠三角地位,轨道交通将真正让大湾区近7000万的人口流动起来,长远上这将为大湾区房地产乃至城市配套的发展带来新一轮的变革,包括楼盘户型设计、商业项目规划、市政配套等。



专家表示,粤港澳大湾区的融合未来会对中山发展带来较大影响。

嘉宾观点

● **严家森(网易房产全国总编辑)**:2018房地产市场可以用八个字总结:总体降温,回归理性。越来越多房地产企业重视多元化发展,相信可以给社会带来新的有价值的业务,提升美好生活。

● **胡刚(暨南大学教授)**:粤港澳大湾区融合未来会对中山发展带来很大程度的影响,会促进城市之间的交流越来越便捷。

● **汤帅(保利湾区中山公司营销总监)**:未来,“去地产化”是大趋势,房企以更名的方式打破边界,从提供房子转变为提供生活方式,以更好地服务城市,服务业主。

● **植建军(中原地产中山公司总监)**:2018年对于地产人来说,是心情复杂的一年,也是考验地产从业者心理的一年,成交业绩上涨的同时利润率在下降,也面临人力成本增加的问题。

谈变化

下一个十年:告别人口红利时代,房企需聚焦城市升级+运营商角色

“以往大家总是认为国内房地产市场越调越涨,其实这归根到底与多年来的人口红利密不可分。不过随着人口出生率的逐年降低,这些都会在未来很长一段时间逐步显现在经济层面。”植建军认为,虽然目前国内仍然处于城镇化的进程,但一二线城市也确实已经结束了快速城市化的阶段,未来十年,不管是一线城市还是中山这类二三线城市,其城市化的核心驱动力可能更多会放在城市更新升级的领域,这对于房企来说无疑是“白银时代”到来的标志。

严家森也表示,过去城镇化建设确实房地产行业带来了“黄金十年”,无论是经济发展、市场资金、政策都围绕房地产行业作出了倾斜。然而在宏观经济告别高速增长新常态下,城镇建设、市场财富、人口红利逐步回归理性,这些都对房企谋划长远发展提出了新要求。

汤帅则指出,房地产发展到“房住不炒”的阶段,未来房企不能再单纯关注简单的住房问题。“住房毕竟只是人生活的其中一环,而围绕服务业主、市民生活则是一个更为长远的生意。”他指出,近年大型房企掀起了一波改名潮,这其实就是房企打破传统业务边界、往多元化发展作出尝试的开始。尤其在城市升级伴随着消费升级的过程中,这同样带动着住宅开发、商业地产运营、物管服务、现代服务业的转型,房企能否扮演好城市运营商的角色,未来或将成为企业竞争力高低的分水岭。

“如今国家在城镇化过程中始终强调产城融合,这充分说明不管是新兴产业园区乃至城市产业的发展,都离不开人的生活,而这当中蕴含着长远的商机有待发掘。”陈述认为,白银时代下要想获利,无论房企还是实体企业都需要耐心耕耘。

我市开展节前建筑工地安全检查

商报讯(记者 梁展宏)为贯彻落实省住房城乡建设系统安全生产工作会议精神,确保我市岁末年初房屋市政工程安全生产形势稳定,市住建局于近日对全市的在建房屋市政工程开展春节前房屋市政工程安全生产大检查。

记者了解到,本次大检查的范围是全市范围内在建房屋建筑和市政基础设施工程,重点检查文明施工、“三宝”使用、“四口”、“五临边”防护和起重

机械等管理状况,以及《中山市房屋市政工程安全生产百日攻坚行动工作方案》、《中山市住房城乡建设系统今冬明春火灾防控工作方案》等方案的落实情况。本次大检查由局分管领导带队,共出动48人次,检查了12个在建工程项目,对6个项目发出整改通知书,对1个项目发出暂停施工通知书,对其中4个项目发出省动态扣分通知书共16份,对其中1个项目发出市诚信扣分共2份。

市住建局表示,早前该局已发出《关于做好春节前后我市建筑施工安全生产管理的通知》,要求各建设、施工、监理单位进一步加强节前安全生产管理工作、做好春节期间安全生产和应急值守工作,以及节后认真开展复工前检查,消除各类安全生产隐患等具体工作要求。接下来该局将加强对安全检查发现问题隐患跟踪复查,确保整改到位。

部分银行调整春节期间信用卡业务收费标准

商报讯(记者 梁展宏)记者近日从多家银行发布的公告获悉,部分银行已于近期调整信用卡部分业务的收费标准,对透支取现、转账等收取一定比例的手续费。

其中,广发银行发出公告称,自1月15日起调整信用卡境内透支取现/转账服务手续费,调整后手续费按境内取现、透支转账金额的一定比例收取,比例区间为1%至2.5%,手续费不足10元的按10元收取,通过电话渠道透支转账并转入

他行储蓄账户时,另外再按10元/笔收取。

农业银行也就电子渠道信用卡透支转账手续费发布公告,称自2月1日起,将恢复收取电子渠道(掌上银行、网上银行)信用卡透支转账手续费。中山交行方面建议,春节期间一般是信用卡消费的高峰阶段,市民在办卡、刷卡消费前应了解不同银行的收费情况,节后应提前做好还款资金安排计划,避免因信用卡还款逾期影响个人征信。