

2007 地产风云起伏、楼市变幻莫测,2008 楼市何处行?就此本报上海地产部举办“上海房地产企业发展研讨会,约沪上知名开发商坐而论道。

“年底购房市场环境较好”

□本报评论员 宋培蓓 张雯雯

不断提升房产品质

席骏羽：现在客户往往会拿一个楼盘前期的房子和后期的房子进行对比，我们的竞争对手变成了自己。我觉得开发商应该做到三点：第一要进行产品升级，从户型、建材标准、景观设计、配套设施等方面做精细化的提升，以前忽略的细节问题都要重点关注；第二可以通过不同类型的物业产品来替代，在开发产品的先后顺序中可以从小高层做到洋房再到别墅。对于物业形态交错进行的混合型居住小区，要特别注意产品品质的升级和配套设施的完善；第三，从土地一级开发商角度来看，可以通过整体性的规划开发来提升土地价值。

蒋维蔚：还是要推进住房产业化,增大高科技含量。像我们后期推出的楼盘全部带有太阳能设备,它对提升住宅品质肯定是有作用的，以后我们还是要多做宣传，提高消费者对它的认可度。

高明芳：我们更应该做好自己的产品开发。产品要有自己的优势，包括地段、自主性、配套设施、交通等等因素都要考虑到；在定价上则要考虑产品周边房产的价格。

汤亮：我觉得在开始推出楼盘的时候,就要解释好产品的优势,这样有利于下一步的推广。从我们以往的经验来看，客户很看中住宅景观的设置。因此在以后的开发中,也要注意绿化、景观的布局,为客户营造更好的居住环境。



蒋维蔚
三湘四季花城销售经理



张平
聚丰景都销售营销经理



席骏羽
华江建设发展公司研究发展部副经理



汤亮
鹏欣集团销售部经理



高明芳
威尼斯营销总监

11月16日下午,由新民晚报上海地产部主办的“2008上海房地产企业发展研讨会”在文新报业大厦内举行,众多开发商齐聚一堂共同探讨房产企业生存与发展的话题。

今年是上海房地产风云起伏的一年,楼市变幻莫测,“地王、楼王、房奴、租奴”成为业界热门话题;但政府宏观调控政策也是层出不穷,《物权法》出台,物业税征收、第二套房的界定、加大廉租房建设、土地一次性转让、房贷、首付的提高,年内连续多次加息……房地产市场在火爆的同时也面临着重新“洗牌”的危机。

面对房地产市场的风云变幻,与会的开发商们也是感触颇多,三湘四季花城销售经理蒋维蔚、威尼斯营销总监高明芳、华江建设发展有限公司研究发展部副经理席骏羽、鹏欣集团销售部经理汤亮以及聚丰景都销售营销经理张平等开发商的观点颇引人关注。

房源紧张拉动价格上涨

蒋维蔚：今年的地产形势相当好。就拿我们四季花城来讲,在八九月份多次推盘,基本上都一扫而空。

席骏羽：现在市场上的可售存量太少了,市场的需求量又相当大,

这导致了楼市价格的不断上涨。现在的购房者以首次置业者居多,由于他们放弃了选择二手房或者次新房,所以加剧了房源紧张。

高明芳：从我们威尼斯目前推

出楼盘的销售情况来看,自住的比例占了大多数。

汤亮：楼市价格是根据市场作调整的,跟市场同步,市场走好的情况下楼市也会持续看好。

张平：今年以来政府出台了一系列政策来调控市场,但从目前的情况来看,市场受到的影响并不是特别大。

行业环境愈加严厉

席骏羽：去年“国六条”中关于70/90房政策的推出对市场的影响很大,很多房产商因为要改规划延误了上市,使得市场上的可售量急剧萎缩。还有银行的政策也严厉

不少,使得企业回款周期变长。

高明芳：银行对第二套房首付加成这一政策是否影响楼市,我觉得还是要看购房者的自有资金是否充沛,如果不充沛,提高首付成

数后,消费者可能就会放弃购房,这样间接对楼市的购买力产生影响。

张平：大家都提到了国家宏观调控的因素,我认为供需关系也是很重要的一点。现在市场供需比例不平衡,这就对楼市产生了较大压力。

现在是不是一个好的购房时机？

蒋维蔚：我看好明年的房产走势。明年楼盘供应量有所下降,消费者如果在年底看中了合意的房产该出手时就要出手。

席骏羽：对老百姓而言,年终

购房还是比较好的一个时机,开发商都希望回笼资金,价格应该会维持在一个比较稳定的状态。下半年以来供应缺口还是存在的,所以年底购房还是比较好的。

张平：现阶段应该是购房的好时机。由于相关政策的出台,虽然市场会受一点影响,但这是一时的。

汤亮：房产价格总体在上升的过程中,出现价格调整是很正常的,但是波动不会太大。现在的购房者是很理性的,要更看重房子本身的构造、质量、配套设施等。

北海市二00七年第十二期国有土地使用权出让拍卖公告

根据国家有关法律、法规的规定,经北海市人民政府批准,我局决定委托北海市地产交易中心以拍卖方式公开出让两宗地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	用地面积(m²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限
2007GC12015	广东路西侧、江苏路南侧	33093.71	商业、餐饮旅馆业、城镇单一住宅	≤2.4	≤27%	≥30%	50年
2007GC12016	南京路交江苏路东南角	27639.12	商业、城镇单一住宅	≤3.0	≤22%	≥30%	商业40年、住宅70年

2007GC12015号地块位于北海市公务员社区大门两侧,面向广东路主干道约600米,依托公务员社区成熟社区环境,商住两利。该地块共包含四幅小地块,必须按照北海市规划局出具的各地块控制指标和其它控制要求统一开发建设;

2007GC12016号地块位于北海市公务员社区西面,地势平坦,相邻公务员社区、世纪新苑、恒生嘉园等住宅小区,该地块含商业用地面积10200m²,住宅用地面积17439.12m²;

其他规划参数详见北海市规划局出具的《建设用地规划设计要点》。

二、竞买申请人范围:中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织,除法律有规定外,均可申请参加竞买。

三、出让方式:本次国有土地使用权出让采用拍卖方式,按照“价高者得”的原则确定竞得人(本地块设有出让底价,竞得价格必须不低于底价)。

2007GC12015号地块竞买履约保证金为人民币600万元,起拍价为人民币4000万元;

2007GC12016号地块竞买履约保证金为人民币500万元,起拍价为人民币3100万元;

四、详细资料和要求:本次拍卖出让的详细资料和要求,见拍卖出让文件。申请人可于2007年11月26日至2007年12月11日,到北海市地产交易中心获取拍卖出让文件。

五、报名时间、地点:申请人可于2007年11月26日至2007年12月11日17时止,到北海市地产交易中心提交书面申请及报名材料,交纳竞买履约保证金,办理报名手续。

六、拍卖时间、地点:本次国有土地使用权拍卖会定于2007年12月12日上午10时在北海市茶亭路33号香格里拉大饭店二楼多功能厅举办。

七、拍卖成交价款支付:2007GC12015号地块竞得人应当自成交之日起40日内缴清拍卖成交价款;

2007GC12016号地块竞得人应当自成交之日起30日内缴清拍卖成交价款。

各地块的耕地占用税(旱地:3元/m²,水田:5元/m²)、土地契税(拍卖成交价的3%)均由竞得人另行支付。

八、联系方式与银行帐户

联系地址:北海市深圳路88号市国土资源局一楼地产交易中心

联系人:劳先生、蒙先生

联系电话:0779-2073734、2058482

传真:0779-2050750

建行帐户:

开户单位:北海市地产交易中心

开户行:市建行南珠东路支行

帐号:45001655106050501335

农行帐户:

开户单位:北海市地产交易中心

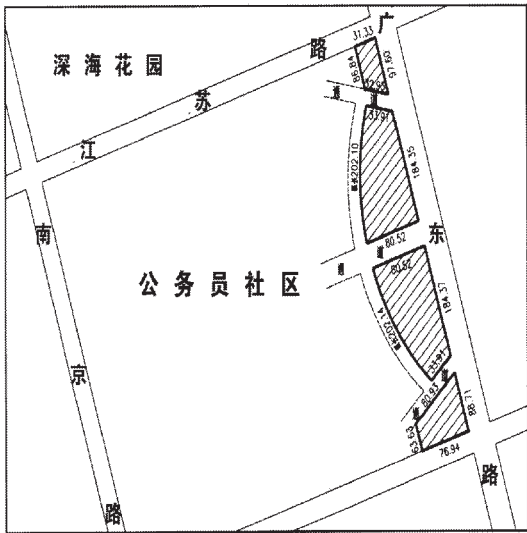
开户行:农行广东路分理处

帐号:20-706401040002237

九、北海市国土资源局对本公告有解释权,以上事项如有变更,一律以变更公告为准。

北海市国土资源局
北海市地产交易中心
2007年11月20日

2007GC12015号地块位置示意图



2007GC12016号地块位置示意图

