

互联网来袭? 开发商集体焦灼

楼市风向标

上海易居房地产研究院副院长杨红旭用“集体焦灼症”一词来形容时下王石、任志强等一干房地产大佬们的心境。前天,他在自己的博客上写道:“房地产业已热闹了十多年,从没像当前这么闹腾与惶恐。”

杨红旭描绘的场景,无关楼市崩盘,关乎房地产触“网”——先是郁亮率队考察阿里、腾讯、海尔、小米,后是冯仑大呼“互联网思维将颠覆房地产业”。与互联网的这一“碰”,房地产行业感觉有些麻。

“不务正业”预示谋变

“我来的前一天去了小米,所有人都在创新和研究互联网怎么样影响和改变房地产。我们一看,有点懵了,为什么?小米现在准备做房地

产了。小米产品的简单极致以及它的粉丝经济包括它的服务,它讲到了互联网的思维,所有这一切都在颠覆我们。”2月13日,有着房地产界“思想家”之称的冯仑在一场论坛演讲中作上述发言。

有着“BAT”之称的国内互联网“寡头”——百度、阿里巴巴、腾讯在节后即加紧战略布局,尚且不提嘀嘀、快的两款打车软件咬得你死我活,一会儿某主要地图供应商花落你方旗下,一会儿某知名点评网站收归我方,风生水起,势如破竹。

市场猜想:假如互联网行业将下一个颠覆的目标瞄准房地产行业,好似“小米加地产”,那会是怎样一番风景?这么一想,开发商大佬们有点坐不住了,于是频频触“网”,万达进军文化产业、恒大卖矿泉水、世茂入股申银万国、诸多房企入股银行、进军海外房地产……

长期观察国内房地产行业的杨红旭认为,房企上述种种“不务正业”,预示着地产巨头们的焦灼与谋变。

愿为雷军当“代工者”

冯仑将2013年视作“传统企业互联网化”的元年,在其看来,这一年微信“打击”电信运营商、余额宝“打击”传统金融业、小米电视“打击”传统家电产业,众多企业家都有“要变天了”的恐惧。“凭什么人民抱怨买不起房子、国家拼命压不下房价的时候,任志强和潘石屹能每天以批阅微博为乐呢?现在,终于轮到房地产了。”冯仑如是说。

其他开发商又如何看待互联网呢?万科王石的观点颇具代表性和开放性:“完全不懂房地产的人可以用新的载体、新的方式颠覆。”这位国内房地产业界的旗帜性人物甚至表示,假如雷军(小米创办人)有能力来颠

覆房地产,“我愿意当代工者”。

万科不光这么说,还真就这么做了。马年伊始,万科总裁郁亮带着万科高管接连考察阿里、腾讯、海尔、小米,传统地产业与新锐产业的合作,似乎箭已上弦。最让人大呼过瘾的,是万科作为房地产行业龙头,竟将身段放得足够低,邀请“90后”代表马佳佳前去万科演讲,换来一个风格简洁明快的PPT,和马佳佳的一句——“90后不买房”。

“不要抗拒,而是拥抱”

不管是真心实意“取经”也好,还是大大方方“作秀”也罢,正如冯仑所说,在互联网思维的冲击下,开发商确实有点“懵”。

易居(中国)控股有限公司执行总裁丁祖昱的评论点中“要害”：“到万科这样的规模和地位,思考未来发展方向是很必要的。但作为行业

大哥,可千万别自己拼命买地、拼命开发、拼命卖房,不断做老大,而搞这么一波“互联网思维”的新奇玩意,让其他企业云里雾里摸不着方向,这些不是万科有意策划的吧?”

身为“局中人”,面对互联网企业对房地产业的渗透,冯仑回应的态度倒也淡定——“当互联网来袭时,不要抗拒,而是拥抱。拥抱的方法,就是逐步放弃原来基于信息不对称的既得利益,同时利用对行业的洞察,找到新的价值主张,重新树立自己的优势。”

王石说2014年楼市“形势不妙”,王健林对今年楼市不乐观,就连自称看多房价十几年的任志强,也警示其他同行不要对2014年太乐观。本就不“太平”,政策市、资金市纷纷扰扰,现在头顶上又笼罩着一张互联网,今年的楼市,够呛。

本报记者 杨冬

房博士信箱

申请公积金贷款要具备哪些条件?

问 房博士,你好!最近我儿子准备和媳妇结婚,两人自力更生,看中了一套近郊新房,总价较低,经济负担轻一些。小夫妻两人工作了几年,听说办住房贷款的话,申请公积金贷款的利率更低,很合算。他们托我打听一下,在上海申请公积金贷款,需要具备哪些条件?有什么限制吗? 读者 陈女士

答 陈女士,你好!你的来信收到,经向有关部门咨询,答复你的问题如下,不过仅供参考。

1. 只有参加住房公积金制度的职工,才有资格申请住房公积金贷款。如果没有在单位里参加住房公积金制度的职工,就不能申请住房公积金贷款。
2. 申请贷款前连续缴存住房公积金的时间不少于六个月。这是因为,如果职工缴存住房公积金的行为不正常,时断时续,说明其收入不稳定,发放贷款后容易产生风险。
3. 配偶一方申请了住房公积金贷款,在其未还清贷款本息之前,配偶双方均不能再获得住房公积金贷款。也就是说,住房公积金贷款是满足职工家庭住房基本需求时提供的金融支持,是一种“住房保障型”的金融支持,不得用于投资炒房需求。
4. 贷款申请人在提出住房公积金贷款申请时,除了必须具有较稳定的经济收入和偿还贷款的能力外,还应没有尚未还清的数额较大、可能影响住房公积金贷款偿还能力的其他债务。因为当职工有其他较大债务缠身时,再给予住房公积金贷款,风险就很大,违背了住房公积金安全运作的原则。

5. 住房公积金贷款用途仅限于购买具有所有权的自住住房,而且所购买的住房应当符合市公积金管理中心规定的建筑设计标准。职工购买使用权住房的,不能申请住房公积金贷款。

6. 住房公积金贷款申请人应当有相当于购买住房价格的20%或以上的自筹资金(一手房不少于20%,二手房不少于30%)。这表明,购房者具备一定的经济基础。

7. 住房公积金贷款申请人应同意办理贷款担保。

本报记者 刘珍华

解答仅供参考,以具体规定为准

马年楼市“最言论”进行时

楼市快语

楼市是全社会关注的焦点,房地产开发商是被关注的焦点之一,一些代表人物的“楼市言论”,不管出自真心告白,还是利益掩饰,都是颇值得关注的。

2014年亚布力中国企业家论坛第十四届年会2月11日至14日在黑龙江亚布力召开,本届年会主题为“市场的决定作用——理念与行动”。论坛上冒出了不少值得回味的“楼市最言论”,记录如下:

“地产商是穷人,是给人干活的”

万通投资控股股份有限公司董事长、中国医健联盟主席冯仑说,地产商是穷人,是手艺人。你去看看曼哈顿的楼,1/5都不是地产商的;陆家嘴30栋楼,50%不是地产商的,都是金融机构的。楼越多的地方,你数,地产商都是给人干活的,但是所有楼都是地产商盖的,专业都是地产商干的,但是业主不是地产商。

“开发商挣100块,61块交税”

名流置业集团股份有限公司董事长刘道明在“房价与市场”分论坛上透露,地价占了房价的比例超过1/3。首创集团董事长刘晓光也称,房地产公司赚一百块钱当中,大概交61块税金。刘道明说,所以一般同志不知道房价这么高是什么原因,实际上政府的税金占的比例是最大的,之后是土地出让金。你把人工成本、资金成本、资金成本金融机构拿走了,我们赚辛苦费,有时候还根本就赚不到钱。我今年卖了50亿元,实际上我利润只有几千万元,极其薄的利益。但是外面一半的同志不知道这个情况。这种情况下,我们都说房价涨了,涨到哪里去了,钱到哪里去了。

“今年房价增幅将大幅度下滑”

华远地产董事长任志强在演讲中说,拿2014年跟2013年比,我们认为是增幅会大幅下滑,增幅是两个:一个是房价增幅,一个是减量增幅。去年这个

数都是20%多,年初是70%多,到年底仍然是保持20%两位数的增长,或者是更低一点。一位数和两位数的概念,差距可能是成倍的差距,感觉上可能是成倍的差距。

你要拿增幅和增幅比,去年是20(%),今年连10(%)都不到,下降幅度非常大,但是还是增长。具体数?他们说得最强烈的是7%,我个人连这个数都不敢说,我觉得去年全部平均起来的话,出现过百分之十几。如果按GDP增长的话,我们比GDP增长略高一点点。

“房价没有任何理由下降”

上海长甲集团董事长赵长甲:说房价会不会降的问题,我说是不会降,因为它没有任何理由使房价降下来。房价本身的组成要素没有一个降得下来,土地几乎是每一次拍卖都是上升的,劳动用工每一次都在增加,几乎开发企业签的这个用工包装的合同,最后结算的时候还是要增加费用的,那财政也没有降下来。货币的发行在不断的增加。

本报记者 刘珍华

秋秋看房

手法变化

◆ 晏秋秋

新年以来,申城楼市的调控手法,或有变化。以往一直坚持的“预售管控”,似乎有所放松,调控主要手段变成了在市场上“限贷”。主角从政府管理部门,换成了市场上的金融机构。如此变化,加上在“限购”环节一步步加紧,似乎对房价的抑制效果,比以往要好。



应该看到,在预售环节限制楼盘售价,与银行一步步收紧贷款,在本质上均是将目前的房价上涨趋势,加以延后。但是,前者的“堵”相对而言,还是比较单一。后者的“堵”则更能顺应市场变化,更加合理。银行更能根据市场变化,采取相应政策,以规避风险。

从申城楼市的周成交量而言,目前尚未回暖。“3月小阳春”的说法,也有待观察。但至少,目前市场上呈现出一股“活力”,这与调控政策急如雨下时楼市“万马齐喑”时相比,不可同日而语。

赴海外置业小心便宜无好货

楼市故事

春节期间,一条有关日本二手房的微博成为了网上关注的热点:日本千叶县一整座二手房2202平方米,售价为1480万日元,折合人民币不到90万元。这个信息是刊登在一份杂志的专栏文章中,专门介绍1000平方米以上、2000万日元以下的房子。

对于中国购房者来说,看到这样的价格恨不得马上飞到日本去“秒杀”这套二手房。但在日本,此价格却没有很大吸引力,以至不得不在杂志上刊登广告,究其原因就是高昂的税收费用以及目前日本的房地产市场情况,决定了即使你买到这座二手房,也不

一定能够获得希望的回报。

据有关专家介绍,日本的不动产是由土地和建筑物构成的,所以都要交税。农村的住宅、农田和山林也要交税。不动产的主要税金是固定资产税,即拥有土地和建筑物的税,每年都会征收。其次是不动产取得税,也就是购买土地和建筑时缴纳的税,这两个税都是地方税(缴纳给市町村政府的税)。日本土地分为住宅地、农田、工业用地等,非常复杂。农田的税非常低,这是为了保护农业和农田。但是,农田只能用于种植,如果变为建设住宅的宅基地,需要履行非常复杂的手续。此次的2202平方米中究竟多少是住宅地,多少是农田,目前还没有详细的资料。而且如果其中有农田的话,

还不得加盖房子,所以实际的房地产面积还是非常有限的。

在日本,获得不动产伴随各种费用。日本的土地是私有的,因而获得建筑使用面积与土地面积本身可能存在较大差异,特别是在东京等大城市中,土地也是寸土寸金。有时候,你所买的公寓房的面积可能达到70平方米,而土地面积可能只有0.1平米。因而在征收相关税收以及获得的权益上会有很大的差别。对于房东来说,每个月还要缴纳相当于物业费的管理费和用于大修的维修费,所以不少日本人不愿意买房而租房住,因为可以省掉管理费和维修费等各种费用。房东把这些费用转嫁给房客也不现实,因为当地的房租有个市场行情,过高的话

就没有人来租了。有些人觉得在日本购房是否可以为自己赴日旅游或者定居带来方便呢?对此,有关专业人士表示,在日本购买二手房,基本上对于赴日签证以及移民不会有太大的影响。

近几年,国人在海外置业逐年增加,超过五成有意海外置业的人士关注“购买房产是否可以移民”,近四成人士关注“投资回报”。但在业内人士看来,如果没有足够经验的话,很难从这些市场中赚到钱。更何况,在海外置业要想通过租金来实现回报的可能性更小,升值前景比国内楼市更难预测。现在不少中介所推荐的“买房即可实现移民”,也多半是陷阱,这意味着想在海外当个“洋房东”是难上加难。 斐翔