

恒大、绿地、绿城、万科、大连万达都要来了

地产大鳄纷纷布局潍坊

近期获悉,不少国内的一线开发商纷纷到潍坊考察、调研,虽然多年前就有不少大的开发企业来潍,但是从来没有像今天这样在这么短的时间内如此集中。据悉,恒大地产、绿地集团、绿城房地产集团有限公司、万科、大连万达等房产巨头都已到潍坊考察过,有几家地产巨头已在潍坊敲定好地块,开发在即。

大鳄瞄准潍坊房地产市场

据业内人士透露,中体奥林匹克花园集团将在白浪河湿地上开发一个占地4000亩的高尔夫球场和别墅区,某开发商也将在白浪河湿地区域

大兴土木。传闻恒大地产拿下了金马路与宝通街交汇处附近的一地块。绿城与潍坊四方合作,可能在白浪河与宝通街交汇处搞开发,华润也将在此区域附近开发。潍坊市老体育场的地块已被万达拿下,加上已经进入潍坊的中建和阳光100集团,明年的潍坊楼市将会出现四、五家国内一线开发商合力同本土地产开发企业竞争的局面。

一线品牌地产大举布局山东

近年来,一线品牌地产企业早已在山东的不少城市大兴土木,烟台、淄博等兄弟城市早已有了他们的身影。今年伊始,上海房地产商为进军山东

拉开了序幕。1月5日,由上海绿地集团在济南总投资为300亿元的一揽子开发项目正式启动。绿地集团要建山东第一高楼。

10月30日,华润置地与烟台市政府签署了投资协议,根据协议,华润置地将在烟台投建大型商业综合体项目——华润中心,该项目总投资约50亿元,这是继万科、金地集团、龙湖集团、越秀城建、万达集团之后,进入烟台的又一个全国性房地产企业。

华润置地近一年来在山东省的扩张动作非常明显。去年12月,华润置地在青岛拿下了备受关注的原海军舰

艇学院地块,成交总价67亿元,总建筑面积约106万平方米。还有消息称,近期华润置地还在山东淄博拿下一地块,该地块与青岛海军舰艇学院地块面积相当,也将打造成城市综合体项目,预计华润置地在山东省内的投资总额将超过300亿元港币。

大连万达集团董事长王健林今年在济南万达广场表示,万达在山东的项目不多,目前只是在青岛和济南已有项目开业,烟台有项目在建,所以,万达今后会加速在山东的扩张,明年至少要增加6个项目。

韩学刚

国家密集出台措施挤楼市泡沫

住房和城乡建设部

或将出台中介调控政策

住房和城乡建设部一位官员透露,近日该部专门讨论了房地产经纪的管理办法,准备从资金监管、人员、机构到相关的活动都进行相应的规范。

这显示,打击投机和增加供应之外,房地产市场的交易秩序监管正在加码,成为本轮调控的另一个主题。

近年来楼市的火爆也壮大了房地产经纪行业,但由于从业人员鱼龙混杂,监管不到位等因素,致使问题丛生。中国房地产估价师与房地产经纪学会会长宋春华表

示,不规范的行业行为主要表现在故意隐瞒重要信息,发布虚假广告,甚至有的中介违反规定参与炒房,这样就扭曲了市场价格的信号,扰乱了市场秩序的正常运行。

在这个背景下,“9·29”的楼市新政中,住建部等部委首次强调,依法查处中介机构炒买炒卖,哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为。

经纬行研究中心主任曾英杰表示,房地产交易市场主要有五大主体:购房者,开发商,银行,中介和地方政府。目前宏观调控政策已

经对购房者(提高首付等)、开发商(监管预收款)、银行(提高存款准备金率和存贷款利率)这三大主体进行了调控。在这样的背景下,再对中介进行调控,也是在意料之内的事情。

资深房地产专家谢逸枫表示,由于新政调控的影响,一些中介公司的业务受到严重影响,甚至萎缩到40%-60%,因此存在炒买炒卖,哄抬房价等现象,为防止房租和房价被炒高的现象,甚至出现违法等问题,因此采取严厉的措施。

据《信息时报》

煮酒论楼市

2011年潍坊房地产之春秋五霸和战国七雄



隋钢

潍坊资深地产营销人,潍坊地产精英俱乐部网站CEO。

近闻连续有七家京企或者全国知名品牌房地产商进入潍坊,我们一些同行对他们进行了一定的分析和研究,在踌躇和惶恐之余,美其名曰“战国七雄”。或者相对于本地企业和项目而言,称之为“外地七雄”。其实,这七家房地产公司同时出现在任何一个城市,都是一个巨大的反响,何况是在潍坊这样相对比较沉寂的三线城市。

这应该算是潍坊明年的房地产市场最大的一个特点,超前的产品规划,国内领先的运营理念,优秀的材料和施工工艺,一二线城市的房屋所具备的全部优点这里也都将具备。这些都将是对于潍坊的房地产市场起到从未有过的推动作用。同样,集合于上述各项优势和卖点所融合出来的准二线城市的房价,也会扑面而来。

七家外地企业来抱团闯荡潍坊的房地产市场,本地的房地产企业和项目又如何来整体的应对前所未有的挑战呢。潍坊市场一直是有本地企业做主的,无论是纯粹的潍坊本土本土的房地产公司,或者在潍多年已小有名气的闽商、浙商,或者新入潍的济商、青商,还是川商等等,是否有足够的产品和策略,来应对即将到来的翻天覆地的新变化,新环境了吗?或许等发现自己变成“外来企业”水土不服时,又该如何了呢?

对于这些能够红袖善舞的本土企业,我们可以用一个相对应“战国七雄”的历史名词——“春秋五霸”来进行投掷褒奖。究竟谁能是扛起“春秋五霸”或者“本土五霸”这面大旗,我们放眼未来,决不要用过去的老眼光和感情来评定。

放眼明年的潍坊房地产企业,笔者妄言划分了四线企业。一线应该是“外地七雄”这是毋庸置疑的,二线应该是潍坊的有资源、有品牌、有口碑的强势企业或者特大型项目的开发公司。三线应该是中小型企业,在潍坊经营多年的前有业绩有新项目的企业。四线应该还是比较小型的,或者刚刚杀入房地产市场的门外汉,或者多年来发展停滞不前的自身有一定弱势的企业。

四线企业各有特色和优劣势,比如一线和二线企业,应该是领舞市场的主角,三线和四线企业,应该需要更加务实地、更加具体地、精准化地为自己项目的目标客户来量身打造产品,必须要明白在夹缝中生存的无奈和惨淡经营的重要性。二线和三线企业都会针对除了自己的忠实和目标客户以外的上下游客户发射糖衣炮弹进行“腐化”,一线和四线企业的目标客群都会被首先做为招安的对象。

就2011年的价格而言,我想应该会有这样几个档位。以阳光100,潍美,荣观华府等的代表,均价应该在7000以上。以中建、中体等的或者有志于“本土五霸”称号的应该在5000以上。4000至5000是价格主力军,是三线企业和项目的势力范围。四线项目和企业的区间还应该在4000以下。

明年只是一个新的开端,一个周期的序幕,如果在序幕打开之时大家能够有充足的戏份和台词,方能抢一个头彩,深深地印在“观众”的心目之中。

财政部官员谈“十二五”税改

个人房产将开始征税

财政部税政司综合处处长周传华12月2日表示,“十二五”期间将稳步推进房产税改革,而增值税改革的主要任务是将征收营业税的行业纳入增值税征收范围,解决重复征税问题。

周传华表示,房产税可以成为地方政府重要且稳定的财政收入来源,在“十二五”期间房产税改革将得到稳步推进,个人房产将逐步

纳入到征税范畴。

此外,周传华表示,资源税也可以成为地方政府重要税源。今年6月,由新疆率先开始资源税改革,将天然气由从量税改为从价税,目前运行良好。资源税改革将在“十二五”期间推向全国,并且,继天然气和原油之后,还会将煤炭、水资源等纳入到资源税征收范围。

9月29日,国家有关部委推出多项房地产政策,展开第二轮楼市调控。其中,十分引人注目的一项就是,“房产税改革试点将加快推进,并逐步扩大到全国”。相比4月楼市新政提出的“加快研究制定引导个人合理住房消费和调节房产收益的税收政策”,已从“加快研究政策”进入到“加快推进试点”层面了。

据《证券日报》

齐聚玫瑰园

拍下我心中最美的家园



历时半年的取材、抓影、筛选过程里,每位摄影师施展浑身解数,力争完美地呈现心中最美的画面。同时为了让众摄影师能得到最大的便利以及方便其捕捉最好的场景,德润企业无偿为参赛者开放名下所有社区,包括左岸华庭、名门世家、名门世家以及在售的德润·玫瑰园。经过了层层拼比,最终在市摄影家协会的主持,由广播电视报社和德润企业对接人共同见证下,一等奖花落徐光喜先生与常

城先生。

专业能决定片子的质量,但是用心却能定义高度。在摄影这个行业里,每个摄影师都会告诉你,用心拍摄,你才能留下最好的画面。德润企业为了让这次大赛更贴近生活,将参赛资格放宽至所有业主,每位参赛的业主报名之时尚能笑语“重在参与”,然而当比赛如火如荼地进行时,时常能见到来自德润名下的社区业主,抱着一台数码相机,这看看那拍拍,偶有佳作便

能欢欣至极。此次活动专为业主设立的业主组佳作奖,其中不乏精品。

在这个具有浓郁东南亚巴厘岛风情的玫瑰园中庭举办此次活动是德润企业经过深思熟虑的结果。这个魅力十足的园区已经先后经历了摄影大赛开幕、环保模特秀等活动,从始至终地为整个摄影大赛服务着。为了使本次活动更加丰富多彩,活动中穿插了来自德润社区中自告奋勇的小朋友独唱一曲以及优美的小提琴独奏。来宾们利用这短暂的休息时间低声交谈,时不时沉默专注领略这天籁中的格调与品质。

活动最后,来自市摄影家协会、德润企业以及晚报社的几位领导来到纪念品区,亲手将此次活动的纪念品——白鹭女神赠与所有参赛获奖作者。据悉,此次纪念品来自遥远的鹭岛厦门,只见一个头戴斗笠的渔女以一个婉约的姿态盘桓着,传神的双目直眺远方,整个雕塑洁白如玉,浑若天成。

至此,第二届“德润社区”杯摄影大赛正式落下帷幕。