

一线房企到非限购地市抄底

限购扩容或致房企两极分化

本报记者 张璐

限购下的楼市 ②房企篇

受限购政策约束,包括山东在内的全国楼市成交普遍滑落,但一线品牌进入山东楼市的步伐并未放慢:广东一线房企碧桂园已落地济南章丘,重庆龙湖也有望进驻长清,华润置地在济南的项目也紧锣密鼓地进行。业界认为,一线品牌的逆市加快二、三线城市非限购区域布局,其结果必然导致房地产行业向少数品牌聚合,二、三线城市的本土企业,生存空间将被极大压缩,甚至有被淘汰出局的可能。

一线房企进军 非限购区域

限购后,一线品牌大举进入青岛的现象并不明显,但并非没有,山东世联怡高青岛区域的调查人员称,青岛保利地产在青岛四方区竞得两块地,承诺配建经适房;青岛中海华业出资30亿,拿下李沧区9块住宅商服用地;此外,万科和绿城早在2010年就在青岛胶南运作项目。

相比青岛,一线房企在限购之后大举进驻济南及周边非限购区域的特征更为明显。

8月5日,章丘国土资源局公告显示,佛山碧桂园物业发展有限公司出资4.41亿元,拿下章丘两宗土地,面积分别为13.9982公顷和12.728公顷,按各自最大容积率计算,楼面地价折合750元/平方米。

其间,业界盛传,重庆龙湖有望进军长清,拟在崮云湖辖区内打造一个城市综合体。这一传言并非空穴来风,早在2010年6月,龙湖就与济南签下意向协议。此外,还有消息称,国内一线房企中,排名13的华润也已和济南相关方面达成了合作意向,准备参与济南的旧城改造。

在接受记者采访时,碧桂园营销总监关卓申首先强调,他们获取的章丘项目并不在限购城市之列。而且通过市场调研,碧桂园认为济南住宅市场供给与需求仍不配套,未来几年,特别是济南周边区域,住宅市场依旧有很大发展空间。采访中,关卓申称碧桂园目前只在北京、上海、广州、深圳等一线城市,暂时没有扩大项目的计划,而包括济南的章丘,武汉周边的一些县、区是他们重点考察对象。

济南楼市前十名 “外来户”占6席

业内人士称,以济南为例,如果将龙湖和碧桂园统计在内,国内一线排名前十位的房企已有8家在济南落地,而且一线品牌房企已成为济南楼市的成交主体。

在7月克而瑞出具的2011年济南楼市上半年报中,成交金额前十名有6席为外地来济的一线品牌房企。其中,济南中海以30.35亿高居榜首,恒大济南以22.38亿、上海绿地以19.64亿分列二、三位。且前三位的成交额达72.37亿元,占前十名总成交额的52%。

前十名中,6家一线品牌房企的成交额更是占到成交额的69%,4家山东本土房企不仅普遍排名中后,总成交额仅占31%。数据还显示,排名第8的一家山东本土房企,上半年成交总额不到排名第一的济南中海的1/5。

山东中原的投资顾问总监薄夫利称,且不论统计数据,就算是普通市民,现在一说到房产项目,主要的谈论对象也都是中海、保利、恒大、绿地、绿城,紧凭这一点就能说明,一线品牌房企已成为济南楼市的成交主力,山东绝大部分本土企业已经被排斥在主流之外。

限购扩容加速 布局二三线城市

薄夫利认为,在限购扩容、调控继续收紧的背景下,一线房企在山东逆市扩张存有深意:一线城市房价普遍已在高位运行,不仅竞争激烈,而且成众矢之的,继续在一线城市拓展项目,市场风险极大;



2011年上半年济南市销售金额十强开发企业表

排名	企业名称	成交金额(亿元)
1	济南中海地产有限公司	30.35
2	恒大地产集团济南公司	22.38
3	上海绿地控股山东置业有限公司	19.64
4	济南保利置业有限公司	12.12
5	济南绿地置业有限公司	11.22
6	保利山东置业有限公司	10.75
7	中国广核集团济南置业有限公司	5.80
8	济南绿地置业有限公司	5.30
9	山东恒大地产集团济南有限公司	5.28
10	山东恒大地产集团济南有限公司	5.28



后市预判

一线品牌企业扩大二、三线城市布局,势必造成房企逐渐向少数品牌集中,市场也向寡头垄断演变,强大的一线品牌房企将更为强大,而二、三线城市弱小,本土房企将更为弱小。但房产企业的两极分化未来对于普通购房者并非利好,“房产企业过度集中,市场的垄断加剧,价格联盟更容易形成,普通购房者面临的不仅仅将是产品选择范围缩小,同时本来就弱小的市场议价权更将缩水至可以忽略不计”。

而即便是限购扩容,二三线城市及其周边也不会完全覆盖,因此大范围布局二三线城市,不仅能分散市场风险,而且能从实力相对较弱的本土企业中,抢夺市场。

在调控之中,济南楼市的成交状况就是典型案例。山东世联怡高总经理朱江则称,限购与一线品牌房企向二三线城市扩张几乎同步

进行,可以预料的是,随着限购范围的扩大,一线品牌在二三线市场腹地纵深延展的幅度会更大。朱江认为,“即便没有限购,随着房地产行业的自然发展,品牌企业布局二三线市场也是早晚的事情,但限购,限购扩容在客观加速这个过程,将品牌企业大范围布局提前了至少5年”。

浙江衢州 出台限购令

新华网杭州9月11日电(记者 王政)继台州出台全国首个二、三线城市“限购令”后,同处浙江的衢州市日前发布“限购令”,至此浙江已有两个地级市出台了二、三线城市“限购令”,“领跑”此轮二、三线城市限购。

与此前台州的“限购令”相比,此次衢州房产新政,对本地人限购的条件更为宽松。简单来说,在市区有3套或3套以上房子的本地人不能在市区买房了,在市区有1套及以上住房的外地人也不能在衢州买房了,在衢州没有缴税或社保未满1年的外地人也不能在衢州买房。

与台州“限购令”一样,《意见》明确,购房人在签订商品房买卖合同时,应提供房屋登记信息查询证明。家庭拥有住房数量指房屋权属登记在家庭成员名下及已进行合同备案的住房。家庭成员包括购房人、配偶及未成年子女。

《意见》还强调,衢州市要在2011年年底实现市本级住房信息系统联网,完善房地产市场信息披露制度,严格审核购房人购买资格。各县(市)也将加快信息平台建设步伐,确保在2012年实现全市联网,为落实房地产调控政策提供基础数据。

据了解,目前浙江省已有杭州、宁波、台州等多个城市实行了住房限购政策,和这些城市比,衢州市区房屋每平方米7000元上下的均价显得较低。然而分析人士指出,跟当地居民收入相比,衢州市房价仍显得较高,且涨幅较大,更为重要的是,在省内外多个城市限购的背景下,衢州加入限购行列有利于整个浙江省楼市调控目标的达成。

5分钟渗透全身淋巴系统,10分钟到达恶性细胞组织

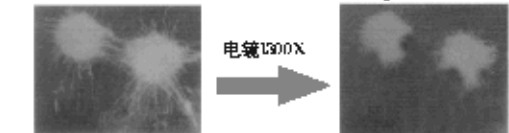
治肿瘤 我国有了特效药

西安交大与九三学社重大科技项目,由我国生物学家、九三学社常委方亮教授多年研制的治疗肿瘤最新生物药品——方氏衣,已获国家药准字批文(国药准字H20045334),是我国首个以科学家姓氏命名治疗肿瘤的纯生物药品。方氏衣的成功问世,标志着我国肿瘤治疗有了生物特效药。

方氏衣的主要成分F-GLYT肽,是从甲型链球菌中提炼出的一种能快速杀死恶性细胞的神秘物质,对各种常见恶性肿瘤、白血病、再生障碍性贫血及各种原因引起的白细胞异常及血小板缺乏症

的治疗效果显著,既能靶向杀死肿瘤细胞,又能保护人体的免疫细胞,并对肿瘤患者放疗时受损的骨髓造血干细胞起到修复作用。

经国内多家肿瘤医院临床验证:服用方氏衣5分钟内药物即迅速渗透全身淋巴系统,10分钟到达毛细血管所



服用方氏衣前癌细胞有明显的纤毛 服用一周后癌细胞纤毛逐渐萎缩并消失
涉及的恶性细胞组织,服用3-5天就能改善肿瘤患者的疼痛、恶心;7天后,疼痛大幅减轻,积液和腹水减少,甚至消失,放化疗期间的肿瘤患者,15天左右,脱发现象明显减轻,白细胞逐渐恢复正常值,对中晚期患者有效率特别高,被业界形象地称为治疗肿瘤的“生物炸弹”。
咨询电话:0531-82731518
82731518
免费专家热线:4006061966

医药信息

“腰突”颈椎病 我有一绝



奇人王立时

我是王立时,世居吉林通化,谨记祖训不做欺诈骗伪之举,历经25年研发出骨病、胃病奇方,凡腰突、颈椎病严重者,我用水蛭、土虫等血肉之品,配奇方,下重药,几乎百发百中,本人据此发明【百脉痛痛贴】本人数载药袋,因配方奇,药效强,每天只睡两小时,贴敷12小时即可,凡不能下床弯腰、疼痛、行动不便者,只需外敷一次即显奇效,很多患者花了不到几百元,病好后可重新开车、跑步、爬山均不耽误,本人因此获得国家专利2008103020868(可上网查询)并被誉为中医奇人。

本人谨遵医德,更以诚信为先,凡用一次本品无奇效者,承诺分文不收,经度患者1-3疗程,中重度3-4疗程即可完全康复,可康复后拍CT片证明效果,望康复者代我宣传,谢谢!

王立时咨询处:济南成丰街北金日大药房、烟台永康、潍坊惠康、泰安平安、聊城济民堂、济宁兰青、东营欣隆、菏泽青竹、淄博圣路、威海益泰等地均有指定销售处
王立时热线:4000 030 600
总部热线:0531-81114000
交通、行动不便者免费邮寄!

专治外阴白斑

外阴白斑又称外阴营养不良,剧痒、变白、干燥、萎缩、灼痛、破溃、增生、粗糙、萎缩,病变处缺乏弹性,如不及时治疗易发生癌变(50%外阴癌是由外阴白斑引起的),公安边防总队医院外阴白斑研治中心,采用

尿床

尿床已影响孩子的心里,别再让尿床伤了孩子自尊,内服外贴,当晚见效,尤其针对久治不愈,一治即轻,停药又尿,入睡后不能自醒,迷糊,尿频,尿急,多动,学习精力不集中,骶骨裂的尿床,尿失禁效果奇佳,着重温肾、

最新科研成果“绿色疏通疗法”,迅速止痒、抗增生、抗萎缩、抗复发、终止癌变,3-5天见效,2-3个疗程治愈,专家热线:0531-86998187
4006268187济南市解放东路59-3号www.wybl999.com.cn

强肾、固肾,采取引导、意念等治疗相结合,阻止尿床的再复发。
医院尿床门诊专线:0531-86114389
中国尿床康复网:www.120net.com

快速消除皮肤白斑

我院治疗白癜风,使用祖上秘传方剂,荣获国家发明专利外擦药(198元/盒)、口服药,专利号:201010000083.6,不论病史长短,周身面积大小,何种原因形成的白癜风,使用任何方法治疗无效者,来我院治

疗,保证3-7天有效,有效即可治好,签约治疗,专家预约热线:0531-89859266