

# 房产周刊

家园向导 置业助手  
2013年1月16日  
每周三推出 总第336期  
12版—15版  
邮箱:newbjyzk@126.com

## 一周房产图片

### 25家房企吸金近万亿

近日,多家上市房企发布了去年销售业绩快报,其中25家标杆上市房企销售额总计为9664.58亿元。万科、保利、中海以及恒大4家房企占上述25家房企2012年销售总额的44%。(人民网)



长·水·树·花·都·3期  
**把家安在公园里!**  
新中心24万㎡山水生态景观园,近4000业主共同的追捧!  
3期108-118平米多层洋房,正在热销  
8338888 | 项目地址:咸安区金桂路82号

## 市场众说纷纭 话题接连不断

# 房产人士热议咸宁楼市走向

□记者 毛亚轩

2012年,国家调控不断,地产群雄争霸,购房者举棋不定,年底,楼市又迎来多重变化:公积金新政议论火热、恐慌性购房、限购取消说四起……这些为不太明朗的楼市再添雾霭。

不管调控及相关政策如何,开发商制定怎样的产品计划、市场策略,其目的都是为了房地产行业更稳定的发展。2013年,楼市风云又会如何变化?人们众说纷纭之时,房价、库存等问题成为热门话题。



### 话题1

#### 房价—— 向上走? 向下走?

房价一直是老百姓关心的问题,也是购房者选房时考虑的必要因素之一。对于居住在三、四线城市的市民来说,其不高的消费水平和不够强劲的购买力,令房价在买房决策中变得格外重要。2013年,咸宁楼市房价如何变化?是增还是降?

中央城楼盘开发商湖北佳辰投资有限公司总经理罗红兵认为,即使去年全国70个城市连续5个月房价、销量均有上升,但2013年我市房价仍将会相对稳定。原因主要有两方面:一方面,咸宁土地放量多、楼盘多、大盘多,各楼盘竞争激烈,但是就目前咸购房的人群而言,异地购房者越来越多,本地购房者逐渐减少,本地市场的刚性需求已接近饱和,这使得房价上涨空间不大;另一方面,咸宁具有区位优势,与岳阳、九江共同打造中部地区“小三角”经济,而且生态资源得天独厚,生态旅游城市的定位恰当,因而楼市房价没有过多的下滑空间。综合而言,房价不会有大的变化。

咸宁市天成投资有限公司项目经理阮中毅认为,咸宁一年楼市成交量不到1万套的业绩,却有超过100家的项目分享,竞争激烈,属于典型买方市场,开发商为了回笼资金,必然加大促销力度,价格自然难以高歌猛进,因此趋稳将是2013年的价格主流。

### 话题2

#### 住房库存—— 高库存量如何去化?

楼市库存压力是悬在房产商头上的一把利剑。据一些业内人士介绍,许多楼盘都存在高库存现象。如果不再开发楼盘,就目前在建和已建成的楼盘,库存量可以售卖3-5年。如何去化库存让众多开发商困扰。

“政府的作用至关重要。”罗红兵表示,在去化房产库存量方面,政府应该出台相应的扶持政策,联合行业主管部门,从力度、深度、广度方面为开发商提供展销平台。政府在引导的同时,还应根据市场需求加强对地产开发量的控制,抵制行政事业单位变相集资建房,控制个人建房。

“武汉离咸宁近,也是块‘大蛋糕’。”壹·未来城项目市场营销经理蒋宏柯认为,去化库存量,开放商还得主动出击。一旦城际铁路开通,武咸来往更加便捷,在咸宁本地市场刚性需求即将饱和之际,开发商应做好开拓武汉市场的准备,让产品走出咸宁。

青年e家项目营销经理李英飞则认为,除了抢占咸宁附近的外地市场,开发商可以考虑通过降低利润,来换取产品的销量。

### 话题3

#### 多元化格局—— 主题地产大有可为?

目前,咸宁有旅游地产、教育地产、商业地产……项目众多,各具特色。对于这两年兴起的主题地产,众多房产人士表示,在调控政策不放松的背景下,传统的、单一的房地产格局将被多元化的房地产市场所代替,主题地产大有可为。

“咸宁的科研、职业教育都不强势,但旅游资源却很丰富。”罗红兵认为,咸宁生态资源得天独厚,放眼看去就是一个大公园,而所有楼盘都是建在这公园之中。一旦城际铁路开通,武咸来往便捷,将会带动旅游地产的发展。

“每个城市的车站、火车站都是繁华地段。”蒋宏柯则认为商业地产会有发展潜力。城际铁路将开通,势必会带动中心商业模式的发展,而中心商业的发展,则势必给商业地产带来福音。

李英飞则认为,房地产行业的发展与城市建设息息相关,需要结合城市的发展寻找方向。主题地产更应该将自身特点与城市特色想契合。

### 话题4

#### 商业地产—— 会否一路高歌猛进?

瑞融国际广场、天成财富中心……近年来,一批商业地产相继入驻咸宁,为以住宅为主的咸宁楼市带来了一股活力。2013年,商业地产会否乘势而上?

阮中毅认为,匹配咸宁“小三角”的城市战略和东进北拓的城市规划,商业地产将在2013年迎来新一轮爆发式增长,保守估计2013年将有超过100万㎡新商业项目入市。

但咸宁商业地产的发展受制于商业规划和消费人口的限制。根据一般评判标准,三线城市人均商业消费面积为0.8-1.0平方米,咸宁目前城区活跃人口约30万,商业面积已经远远超出了这一标准,如果新的商业项目要生存,那就需要优化业态、匹配城市功能需求,把商业消费半径扩大到周边县市甚至是“小三角”区域。

2013年咸宁新入市的商业项目涵盖专业市场、城市综合体等,从纵向关联产业链看,商业关联到规划、招商、运营等,需要大量专业人员和运营资本支持,自然对开发商的要求也就更高,所以风险也会更大。

而李英飞认为,2013年咸宁又有多个商业地产进驻,短期内商业地产将一路高歌,但是商业规模太大,本地需求量有限,购买能力不强,因而商业地产可能会出现“虎头蛇尾”的态势。

