

最近一段时间以来,多地密集出台房地产调控新政 调控更精准 楼市更健康

最近一段时间以来,多地密集出台楼市调控新政,并表现出保障刚需购房等精准调控特点。专家表示,多地楼市新政说明房地产长效机制构建正不断深化,以及多主体供给、多渠道保障措施不断推出,自住需求保障与租赁住房市场发展将是未来房地产市场的两大特点。



易行为,无论是深圳出台的“三合一”,还是杭州的摇号购房政策,皆为围绕房地产市场一些可能存在的暗箱操作;三是精准调控在各地不断涌现。

重点城市强化短期调控

3月下旬以来,各地房地产市场掀起新一轮调控热潮,新政出台之密集让人目不暇接。据不完全统计,今年前两个月,已经有包括大连、昆明、杭州、长沙、武汉、西安、广州、成都、南京在内的10多个城市发布了楼市调控新政。

值得注意的是,此次多地调控表现出了保障刚需购房的明显特点。比如,长沙要求限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目(不含定向限价房)和新建商品住房项目(含144㎡(含)以下户型的普通商品住房,应优先满足首套刚需购房群体,成都则提出刚需家庭购买商品房将享受优先摇号。

“总体而言,这一轮楼市调控政策是此前相关政策的延续和深化。”中国指数研究院指数总监吕彦军接受记者采访时表示,一方面未出台限制性政策的城市开始加入调控行列,如大连市、阜南县等。另一方面,已出台住房限购政策的城市开始强化房地产限购政策,如海南升级限购政策,深圳“三合一”、杭州、西安将实施摇号买房政策。这些政策都是针对当下市场运行过程中存在的问题而出台的。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,当前对于政策最大的创新就是推出了限购模式。“这说明即便是在推出情况下,房源也是不足的,所以也是一种有序规范市场交易的行为。从实际情况看,当前此类政策手段实际上也是为了打压各类投资投机做法,尤其是挤占优先刚需炒房的做法,或者说倒卖房源的做法。”严跃进说。

调控直指房价上涨过快地区

近年来,各省份楼市的走向都是全年楼市的重要观察点,也是房地产调控政策出台的重要窗口。不过,像今年如此高密度的政策出台也不多见,“这些政策标志着二季度市场政策继续

在调控不断强化的同时,也呈现出系列新的调控特征。58安居客房产研究院首席分析师张波认为,两会后的调控特点主要有三,一是房地产调控短期调控,大连限购和海南强化房地产限购政策都是明显体现;二是规范房地产交

楼市“三变”:加速回归居住属性

“这个清明假期的行情还是冷清,来现场看房的人很少,估计同比下降了10%,成交的客户更少。”某二手房中介机构置业顾问对记者说。

结构也形成较大影响。有房屋中介表示,“首付比提高后,炒房现象少了很多。换房和刚需则比之前多。利率方面,北京地区目前最便宜的是基准上浮5%,一般上浮5%到10%不等。放款速度比以前慢了,银行审核更严格,额度也少了。”

市场降温的背后折射了楼市的变化,买房的人少了,卖房的人多了,以房贷的刚需占比提升,购房成本增加了,全款购买方式少了,买房的开发商也少了,不敢拿地了,想方设法降杠杆;政策预期也变了,从年初“优化长效机制”到预期政策,再到“优化长效机制”也在逐步落地。这些都将推动未来行业发展逻辑的深刻转变,租售并举之下,楼市正加速回归居住属性。

“当前土地成交溢价率较低,从侧面说明企业拓展资源意愿不高。”中信证券研究所研究员陈昭表示,房贷市场环境下,企业资金成本上升,最终可能推动房企去杠杆,降低投资意愿,开始适度去库存。

购房群体切换

“售楼处客流量比去年清明假期明显提升,但与之前流量差别仍然较大。”北京丰台区天悦壹号售楼员对记者说。记者调研的丰台区天悦壹号位于丰台新官商圈,目前均价在每平米85000元左右。“按照目前调控政策和买房人的需求,预计今年价格会保持平稳。政策方面可能不会太宽松,至于是否会更加严格还要看市场情况。”

中国建设银行国际金融中心高级研究员李响阐释,在整治炒房的大环境下,融资渠道收紧的小开发商短期内很可能面临融资成本上升甚至资金链断裂的风险。不排除开发商以此为契机,扩大市场份额,甚至实施行业内兼并,市场中度料将提高。

把脉二季度投资机会

4月10日,上证指和深证成指均出现不同程度的上涨。私募A认为,二季度经过调整后,估值较低且行业基本面继续向好的板块有望迎来反弹,建议重点把握结构性投资机会以及部分主题类投资机会。

“从需求结构看,‘认房又认贷’对换房影响更大。”许小乐称,有贷款记录均被计入“二套”,首付上提到60%或80%,房贷利率上浮20%,导致换房首付比例大增。同换房首付比例大增不同的是,纯刚需首付在调控前后没有变化,因此调控后刚需成交占比明显提高。

低估值标的受宠

“贸易摩擦反映在二级市场上,更多的是投资者情绪层面的影响,市场仍会按照其自身规律运行。”伊洛投资总经理魏斌说。

“低估值个股受到追捧,其背后一方面有估值修复的需求,另一方面与上市公司本身的成长性也有较大关系。现在也有不少观点认为,市场将由价值投资向成长性投资倾斜。”魏斌文表示。

后续行情相对乐观

“二季度蓝筹股中,经过调整后估值较低且行业基本面继续向好的板块有望迎来反弹;成长股则趋向分化,其中未来两三年具备确定性成长性板块有望震荡上涨,而一些纯粹情绪炒作的板块则趋向回落。”张可表示。

“从2017年和2018年一季度数据来看,目前房地产市场热度有所下降,但仍处于相对高位。”东兴证券分析师胡刚认为,目前收紧调控幅度较大的城市或省份,如昆明、海南、广州、大连等,就是近期房价上涨速度较快的区域。2-7月70城商品房销售价格同比增长5.8%,较之2016年10.8%的高点虽

私募聚焦低估值标的

便利的大盘股上,并没有出现大规模的资金流入,主要的逻辑是认为房地产市场仍在众多不确定性,仍以防御为主,前期部分跌幅偏大的蓝筹也得到了资金的回补。

“当前A股投资主线尚未完全清晰,我们更看好以芯片为基础,5G为网络、物联网为应用,未来具有较为确定性的板块。”冬招投资研发部经理张可表示。

Wind数据显示,3月份以来,私募

易活跃,基本面看好的城市。所以出现库存不足情况,说明潜在的购房需求很强烈。这个时候如果政策层面不关注,那么有限的房源会继续被抢购,进而形成市场价格趋于上涨的预期。

房价将得到更有效控制

去年3月份,北京发布了“史上最严厉楼市调控政策”,有统计称,一年多时间里,前后超过110个城市紧跟新政,共发布250多次调控政策,楼市调控也收到了良好效果。如今,随着一系列调控新政的出台,各方对楼市的后续走势再次充满了理想。“短期政策继续发力,地方精准化调控成主流,房地产政策分类调控不体现在城市之间,热点城市仍将稳定市场,巩固既有调控效果为导向,进一步深化、优化调控政策,城市内部差异化调控或将成为新的方向。”白彦军分析认为,在这样的调控基调下,房价将得到更有效的控制。

在房价总体可控的情况下,不同城市可能产生差异化走势。张波表示,今年一二线城市城市房价上升的动能明显偏弱,三四线城市甚至县城在“去库存”的推动下可能持续小幅上行态势。

值得注意的是,2018年房地产长效机制构建正不断加强。随着“租购并举”制度的落实和细化,以及多主体供给、多渠道保障措施不断推出,自住需求保障与租赁住房市场发展将是未来房地产市场两大特点。”同时,区域协调发展有助于引导人口和住房需求合理分布,在长效机制构建的过程中,市场稳定的预期也将进一步增强。”白彦军说。

对于未来如何提高库存规模,严跃进建议,当前房企存在推盘上的惰性,因为限价,所以主动推盘,因此政府层面应该督促房企积极推盘,对于指盘的做法要管控。同时,要督促房企积极拿地并积极开工,甚至各地需要在放宽预售证以及加快存量土地盘活方面做文章。从长效机制的角度看,积极扶持和大力发展租赁市场,将成为中长期对冲库存不足风险,稳定市场预期的重要举措。

“对于未来如何提高库存规模,严跃进建议,当前房企存在推盘上的惰性,因为限价,所以主动推盘,因此政府层面应该督促房企积极推盘,对于指盘的做法要管控。同时,要督促房企积极拿地并积极开工,甚至各地需要在放宽预售证以及加快存量土地盘活方面做文章。从长效机制的角度看,积极扶持和大力发展租赁市场,将成为中长期对冲库存不足风险,稳定市场预期的重要举措。”

加速去杠杆

土地供应,高溢价拿地已成大概率事件;三四线城市热度分化,部分城市承接外溢需求热度上升。

在楼市调控政策不断强化的同时,加快培育住房租赁市场,也使得房地产行业逐渐在发生变化。比如,北京市计划今后5年供应1000公顷集体土地,用于建设集体租赁住房,年均供地任务约200公顷。根据中原地产分析,1000公顷土地可建成30万-40万套租赁住房,若如期完成,将在未来五年为北京提供10%-15%的增量房源。

上海今年计划实现新增租赁房源计划开工和转化总量20万套,新增保障性租赁住房9万套(间)的目标。作为楼市标杆的沪郊两地的租赁住房政策的推行和落地,将对政策落地产生示范效应。

租购并举落地也离不开租赁供给改革。我爱我家副总裁胡景晖表示,要从农村集体经营性建设用地入市、城市土地入市、城市原有闲置物改造再利用、小业主住房出租等方面入手,允许部分企业在建设园区时配建员工宿舍,多举措推动租赁住房供给。

中国指数研究院指数研究总监白彦军认为,政策走向逐渐明朗,租赁市场潜力巨大,但发展将呈现出急趋趋势。比如,人口净流入较多的一线城市和二线城市相比于其它城市的市场空间更大。

“从2017年和2018年一季度数据来看,目前房地产市场热度有所下降,但仍处于相对高位。”东兴证券分析师胡刚认为,目前收紧调控幅度较大的城市或省份,如昆明、海南、广州、大连等,就是近期房价上涨速度较快的区域。2-7月70城商品房销售价格同比增长5.8%,较之2016年10.8%的高点虽

投资建议

建议重点把握结构性投资机会以及部分主题类投资机会,比如近期市场表现较好的“独角兽”生物医药等。

“从调研情况看,手里握有现金的私募基金和公募基金对于未来市场并不悲观,逐步建仓是大概率事件;二是大改革政策正在逐步落地,包括减税以及对于新兴产业的支持等;三是最新的宏观数据显示盈利数据相对平稳,上市公司一季度盈利走势也没有显著下滑,流动性环境相比去年四季度并没有进一步收紧。”

“从调研情况看,手里握有现金的私募基金和公募基金对于未来市场并不悲观,逐步建仓是大概率事件;二是大改革政策正在逐步落地,包括减税以及对于新兴产业的支持等;三是最新的宏观数据显示盈利数据相对平稳,上市公司一季度盈利走势也没有显著下滑,流动性环境相比去年四季度并没有进一步收紧。”

近20家主题公园扎堆长三角竞技

中国将成为全球最大主题公园市场,企业生存面临“厮杀”与“结盟”并存状况

3月27日,沪昌海洋公园的上海项目举行全球启动仪式,与此同时,长三角主题乐园产业联盟也在3月成立。目前,作为中国经济最发达地区之一的长三角,已成为中国主题乐园最为繁荣的地区。对于已经显而易见且易见的竞争,业内人士却表现出非竞品、或有合作、联动的可能性,这样的可能性又有几何?

业内人士:目前最好的主题公园都在长三角

上海沪昌海洋公园计划于今年9月正式开业,将与上海迪士尼乐园、欢乐谷等主题公园“同台竞技”。实际上,从2016年底土伦路上海,位于长三角的主题公园市场已经遍地开花,“最好的主题公园都聚集在长三角”,中国主题公园研究院院长林焕杰告诉记者表示。

长三角的经济、交通以及气候等优势区位主题乐园备受青睐,据不完全统计,目前长三角地区的大型主题公园已超十家,包括欢乐谷、华强方特、宋城演艺、海昌海洋公园、常州恐龙园、万达乐园、Hello Kitty主题公园、安徒生主题公园、室内乐园 JOYPOLIS 等。继迪士尼之后,欢乐谷、华强方特等主题公园巨头也选择从长三角海外市场突围,也选址长三角地区。此外,位于浙江海盐县的六乐乐园项目建设已经在推进中,预计明年对外开园。众多的主题公园聚集在长三角,构成了显而易见的竞争态势。

两年后,中国主题公园零售额将达120亿美元

据中国旅游研究院发布的《2018年清明假日旅游及景区消费报告》显示,刚刚过去的清明小长假,欢乐谷、迪士尼、常州恐龙园等热门景区的地前十名,主题乐园的热度一直不减。同时,据欧睿国际2016年发布的《世界旅游市场全球趋势报告》估计,到2020年,中国主题公园零售额将达到120亿美元,较2010年增长367%,日均游客数量将超过3.3亿人次,将成为全球最大主题公园国家。

但是,需求之下的建设也难避免速度过快、产能过剩甚至重复建设。4月9日,发改委发布了关于规范主题公园建设发展的指导意见,要求合理规划布局。意见指出,主题公园建设发展中出现了概念不清、盲目建设、模仿抄袭、低水平重复等问题,有些地方出现了地方债务风险和房地产化倾向。

回到长三角地区,数量及规模增长迅速,大型知名主题公园不少,也存在有的项目跟风建设。林焕杰表示,众多主题公园聚集长三角区域,客流毕竟是有限的,也会让该地区的市场趋于饱和,如果缺乏总体协调,恐怕会令价格体系混乱,产生恶性竞争。

“面对竞争,主题公园即表现出非竞品、或有合作、联动的可能性。3月21日,在长三角洲城市经济协调会的倡导下,长三角主题乐园产业联盟正式成立,意在促进长三角地区主题公园企业之间的联动发展,目前的成员包括常州恐龙园、华强方特、华侨城集团、万达集团等11家主题乐园企业。”

长三角主题乐园产业联盟旅游专业委员会主任李志宏接受媒体采访时表示,长三角地区旅游一体化趋势明显,在区域整体发展当中企业单打独斗已经不是一种最好的选择,政府必然要在一体化进程中发挥推动作用,于是我们找到了主题乐园产业发展作为一个突破口。林焕杰也指出,多家主题公园聚集长三角,有竞争也有合作,对于游客来说,一个区域就可以体验多种类型

11家主题公园成立联盟,迪士尼参加相关讨论

不管是竞争白热化还是能够形成联动,最终发展的关键还是依靠各个主题公园自身的实力和努力。

据林焕杰介绍,首先从建设的先天因素上来说,区域选择和投资大小都非常关键,比如选择长三角就考虑到了交通、经济以及游客游玩好的因素,在投资上,根据项目需求决定投资大小,一味追求大手笔的投资,回收周期长,很难造成投资回报。另外就是文化主题上的IP基因以及表现形式,表现形式实际上是游客所体验的实体装置,是如何将IP进行扩充延展,制造衍生纪念物,对园区进行规划延伸,以及餐饮管理等,也就是说,即便有了IP,如何有创意地表现出来也是问题。

除了先天因素外,后天经营的作用也不容小觑。当前,即使是IP大户的上海迪士尼也曾因为国内消费太高以及服务问题被媒体曝光,这就是后天运营中的服务因素,随着消费者对服务的要求提升,体验式服务越来越重要;还有不能忽略的安全问题,这是主题公园后天经营的重中之重。

“对于该如何合作,记者从联盟秘书长单位中国主题公园研究院获悉,除了建立覆盖长三角的服务体系,公共服务平台之外,长三角地区的主题公园或联合举办‘主题公园日’,留下游客更长时间;在门票上也有可能推出联票等类似主题公园护照的票务政策,并且进行优惠;甚至地方政府有可能对联盟成员进行税收上的优惠政策,规范行业服务体系。长三角主题公园联盟对于主题公园的联动带动区域经济发展,寄予了期望。”

“对于该如何合作,记者从联盟秘书长单位中国主题公园研究院获悉,除了建立覆盖长三角的服务体系,公共服务平台之外,长三角地区的主题公园或联合举办‘主题公园日’,留下游客更长时间;在门票上也有可能推出联票等类似主题公园护照的票务政策,并且进行优惠;甚至地方政府有可能对联盟成员进行税收上的优惠政策,规范行业服务体系。长三角主题公园联盟对于主题公园的联动带动区域经济发展,寄予了期望。”

的主主题公园,有了多种选择的可能性,出行也更加方便;对于主题公园来说,则有助于克服目前散、乱、小的问题。

此外,即将开业的上海海昌海洋公园董事长王炜表示,迪士尼具有差异性,合作的可能性更大。即便在此之前放手的竞争,业内人士却表现出非竞品、或有合作、联动的可能性,这样的可能性又有几何?

【合作】举办主题公园节 推出联票优惠

如果真的有联动发展、行业共赢,那是否有合作的基础?首先,从目前长三角地区主题公园来看,的确类型丰富,存在差异化发展的空间。据林焕杰介绍,上海迪士尼针对的是全年年龄段游客,欢乐谷面对的则是相对都市娱乐的年轻人,而华强方特具有高科技型主题公园的特点,宋城则是以旅游演艺为主,海昌海洋公园更是以海洋动物为主,这些差异性给了主题公园之间合作的可能。此外,对于品牌影响力还不及迪士尼的国内主题公园品牌,联合也有利于长三角主题公园的休闲娱乐品牌建设。

“对于该如何合作,记者从联盟秘书长单位中国主题公园研究院获悉,除了建立覆盖长三角的服务体系,公共服务平台之外,长三角地区的主题公园或联合举办‘主题公园日’,留下游客更长时间;在门票上也有可能推出联票等类似主题公园护照的票务政策,并且进行优惠;甚至地方政府有可能对联盟成员进行税收上的优惠政策,规范行业服务体系。长三角主题公园联盟对于主题公园的联动带动区域经济发展,寄予了期望。”

【阻碍】迪士尼:我们不与中国别的乐园合作

无锡万达城总经理李增胜表示,同行“扎堆”的地方更容易产生集聚力,提升所有企业的业务量;也利于错位经营,促进互相沟通协同。华强方特总裁助理陈冠希展望未来的工作能帮助主题乐园各单位解决行业长期的难点、痛点、难点问题,比如如何提高游客的二次消费,进行品牌推广。

“但不得不提的是,虽然在主题上有差异,但实际还是无法逃脱同业态的竞争,即便是合作,也少不基于自身利益的竞争,比如迪士尼的影响力被其主题乐园规划列入其发展潜力的地方,但对于迪士尼来说,好处可能并不多。对此,迪士尼首席执行官罗伯特艾格就曾表示:‘没有人可以威胁到迪士尼,我们也不与中国别的乐园合作。’”

“不管是竞争白热化还是能够形成联动,最终发展的关键还是依靠各个主题公园自身的实力和努力。”

【建议】IP是制胜基因 后天经营不可小觑

“对于该如何合作,记者从联盟秘书长单位中国主题公园研究院获悉,除了建立覆盖长三角的服务体系,公共服务平台之外,长三角地区的主题公园或联合举办‘主题公园日’,留下游客更长时间;在门票上也有可能推出联票等类似主题公园护照的票务政策,并且进行优惠;甚至地方政府有可能对联盟成员进行税收上的优惠政策,规范行业服务体系。长三角主题公园联盟对于主题公园的联动带动区域经济发展,寄予了期望。”

除了先天因素外,后天经营的作用也不容小觑。当前,即使是IP大户的上海迪士尼也曾因为国内消费太高以及服务问题被媒体曝光,这就是后天运营中的服务因素,随着消费者对服务的要求提升,体验式服务越来越重要;还有不能忽略的安全问题,这是主题公园后天经营的重中之重。

“对于该如何合作,记者从联盟秘书长单位中国主题公园研究院获悉,除了建立覆盖长三角的服务体系,公共服务平台之外,长三角地区的主题公园或联合举办‘主题公园日’,留下游客更长时间;在门票上也有可能推出联票等类似主题公园护照的票务政策,并且进行优惠;甚至地方政府有可能对联盟成员进行税收上的优惠政策,规范行业服务体系。长三角主题公园联盟对于主题公园的联动带动区域经济发展,寄予了期望。”

除了先天因素外,后天经营的作用也不容小觑。当前,即使是IP大户的上海迪士尼也曾因为国内消费太高以及服务问题被媒体曝光,这就是后天运营中的服务因素,随着消费者对服务的要求提升,体验式服务越来越重要;还有不能忽略的安全问题,这是主题公园后天经营的重中之重。

除了先天因素外,后天经营的作用也不容小觑。当前,即使是IP大户的上海迪士尼也曾因为国内消费太高以及服务问题被媒体曝光,这就是后天运营中的服务因素,随着消费者对服务的要求提升,体验式服务越来越重要;还有不能忽略的安全问题,这是主题公园后天经营的重中之重。

