

小户型转型、升级时代来临

一套50多平米的精装小户型公寓,带全套家电,在南茶坊那个位置,乔女士把它租到1600元/月。这让乔女士尝到了甜头,她打算再找个位置好一些的精装小户型投资。

近年来,小户型投资可谓热中之热,据相关销售公司的数据统计,小户型的购买者中投资者占了半数。尽管近来小户型在市场上销售火爆、供不应求,但也有种种迹象表明,小户型投资已存在不少风险。业内人士认为,对小户型住宅而言,未来的发展机遇与挑战并存,小户型的转型、升级时代已经来临。

出租回报率很关键

随着近年市中心小户型的稀缺、价格的高升,如今的小户型投资回报率锐减不少。李先生为记者算了笔账:市中心一套60平米的小户型,假定售价为4500元/平米,总价即为27万元,再加上3万元装修,月租金以800元计算,其年回报率仅为2.0%。而对于投资者来说,年回报率达到6%才算有投资价值。李先生告诉记者,五年前,他曾在鼓楼附近购买了一套小户型,当时单价仅1800



多元/平米,出租年回报率达到7%。回报率的减少和投资空间的缩小,让不少投资者对小户型投资失去热情。

近年来,小户型住宅的售价快速上涨,租金水平只有小幅提升。以少年宫附近的小户型为例,2005年,这一带的小户型住宅售价约为2000元/平米,如今上涨到4000元左右/平米,但近两年来,一套小户型住宅的月租金仅上涨了200-300元,这导致其投资回报率大大降低。接受采访的业内人士普遍认为,市中心土地

稀缺,不论对于购买者还是承租者来说,都具有相当的吸引力,而从长期来看,市中心小户型的承租需求将越来越大,这决定了其具有一定的投资价值。不过,当前过高的房价以及“二套房贷政策”的出台,使得投资者的投资成本及时间成本大大提升,从而导致投资风险增加。

摩尔城、城市综合体受欢迎

一套30-40平米的精装修小户

型,不仅家电、家具齐全,客厅、卧室、厨房、卫生间还都具备,这让很多外地来打工的单身白领青睐。还能免去和别人合租的麻烦。

当然除了丰富的产品形态和建筑设计,更具市场说服力的高端配套和优质服务也渐渐走上“舞台”,像目前市场上的海亮广场LOFT,就很受年轻一族的喜爱,设计功能涵盖了当代城市中心国际摩尔城的所有功能。包括国际品牌百货广场、国际智能化写字楼、国际五星级影城、住宅式公寓、美食运动广场、名品展示中心、国际化休闲浴场、城市花园相关配套,而今年新入驻的万达广场,运用第三代城市综合体的模式,集购物中心、步行街、写字楼、酒店、公寓和高档住宅于一体,9月26日,开盘销售当天,800余套房源销售一空……不难发现,越来越多的开发商在抓住年轻一族喜爱小户型的想法时,也聪明地意识到小户型也必须拥有高素质的成熟社区配套。

小户型转型、升级时代来临

一直以来,由于市区小户型住宅

更多地显示出投资价值,因此开发商大多把项目包装成精装修酒店式公寓,在户型设计上存在诸多不足,如采光差、通风不好等;另有些小户型由“烂尾”写字楼改造而来,户型设计更是不尽如人意。此外,不少小户型产品的同质化风格也导致其投资价值大打折扣。

经历了最初小户型的初级阶段,近年上市的小户型产品逐渐回归到其本质——产品的居住层面上来。在今年新一轮的小户型热潮中,我们能清晰地看到他们成长的影子。这批小户型的套一、套二的房间均足够大,还增设了大面宽落地窗和阳台、明厨或明卫的设计,增加了通风和采光性、减少使用面积的无端占用。今年出现的小户型还开始向郊区化发展。像南二环等地的汇商广场配备小户型社区的复合型楼盘,销售不错。业内人士认为,对小户型住宅而言,未来的发展机遇与挑战并存,开发商应在产品设计上多下功夫:如何更加体现住宅的功能性?配套如何更合理?居住如何更舒适?这样才能最终赢得市场。

本报记者 高妍

我国住宅需求将持续增长

近日,《2009年中国城市住宅发展报告》提出,我国正处于快速城镇化阶段,未来较长时间内,城镇人口持续增长对住宅的刚性需求仍然强烈。

报告指出,权威统计数据显示,2005年底,中国人均住宅建筑面积为26.11平方米,而住房与城乡建设部(原建设部)政策研究中心公布的《2020年中国居民居住目标预测研究报告》中提到“2020年我国城镇人均住房建筑面积预计35平方米”。因此,未来较长时间内,每年都需要新增大量住宅。

报告认为,从我国住宅产业发展的实际看,这些需要新建的住宅在数量上能够实现,但在结构上应有

较大调整。新增城镇人口主要是从农村迁移到城镇的人口,他们中相当一部分人的工资收入低,购买力不强。因此,在新建住宅中应保证有相当比例的保障性住房,尤其要扩大廉租房的建设力度和速度,以满足城镇化迅速推进的迫切需求。

据介绍,《2009年中国城市住宅发展报告》由清华大学建筑学院教授邓卫、张杰、庄惟敏任主编,多位博士后和博士生参与。从2008年底,编写组成员开始广泛收集住房与城乡建设部、国家统计局、国家信息中心等机构公布的权威统计数据,进行整理和分析,以供政策制定者、科研人员和普通民众查阅。

李江涛

各地巡盘

邢台:今年起实行房产证同交

近年来,邢台市从保障群众住房所有权入手,在实行房产办证“立等可取”的基础上,积极谋划了“一手交房,一手交证”工作,并于2010年1月1日起实行。

“一手交房,一手交证”就是在邢台市市区范围内办理商品房预售许可

的商品住房在楼房综合验收合格后,测绘部门和登记机关提前介入测绘和登记,由开发企业代为办理产权证,在交钥匙之前将《房屋所有权证》办好,购房人在拿到钥匙的同时,即可拿到房产证,并且不必多花一分钱。

曹国厂

北京:商品房用太阳能可享政府补贴

近日,北京市发改委公布了《北京市加快太阳能开发利用促进产业发展指导意见》(下称《意见》)。新建两限房、普通商品房、公共建筑等若使用太阳能供热,太阳能集热器利用面积超过100平方米的将享受每平方米200元的补贴。《意见》已从2010年1月1日起实施。

在将开展的光能热水工程中,新建保障性住房、两限房、普通商品房、公共建筑及文化、卫生、体育、社会福利等社会公益事业单位和政府

机构等建筑,将全面推广太阳能热水系统。这种光能热水系统将采取集中采集、分户利用的形式。按照支持高端先先得的原则,到2012年12月31日前,对前100万平方米集热器面积,按照每平方米200元的标准予以补贴,申请项目单体项目规模集热器面积须超过100平方米。款项可能补给太阳能的项目业主和建设方,需等细则出台才能明确。

姜慧

蜗居是蜗居 房子是房子

楼市一直是市民关注的焦点。从大家热议的电视剧《蜗居》到刚上映的好莱坞大片《阿凡达》,都跟房子有扯不断理还乱的关系。就有网友调侃《阿凡达》是宇宙版的“蜗居”:你看他们都买不起房子,那么多人挤在一棵树上,穷啊!

不知不觉间,2010已经来了,在新的新一年,房地产的发展是不可想象的。房地产发展是硬道理,比硬道理还硬的道理是用什么方式发展,发展的怎么样?也许是“平稳换挡”,也许是“极速刹车”,也许是新一轮更猛烈地“加速”……2010年,你打算买房吗?

说到买房,就要提到房价,就要提到今年楼市的走势等等话题。刚刚过去的2009年出乎很多人的预料,楼市一路飘红,从年初颁布的各项房产优惠政策,到年底打出的“国四条”等组合拳,房地产政策由松到紧的过程正是对楼市变化的最好注解。在税收优惠政策到期叫停的同时,国家将从增加供给、抑制投机、

加强监管、推进保障房建设等方面促进楼市健康发展。此外,有关部门还规定,开发商拿地首付比例不得低于出让总价的50%。于是,有人说了,今年的房价肯定要降了,因为中央一系列调控措施密集出台势必对楼市会有一些影响。

笔者以为,决策层开始出手遏制楼市“过热”和房子降价是两个概念。遏制“过热”是为了楼市健康发展。因为房地产对启动内需的正面影响巨大,而正在生成的泡沫将摒弃真实需求,并可能导致房地产引擎熄火。因此,中央经济工作会议后,地产调控取向定调为平衡供给:一方面增加普通商品房供应,推进保障房建设;另一方面抑制楼市投机,遏制房价过快上涨。

落实到呼和浩特这个介于二线和三线之间的城市也不例外。有业内专家分析认为,今年的楼市“稳”字还将是主旋律。近日呼市国土资源局出台的数据表明,2009年首府



老蒋侃楼

地价指数呈上升趋势,各等级、各用途土地不同程度增长。此外,由于受城市建设速度加快、呼市政府搬迁、自治区政府搬迁、外环公路修建、建设用地增加较快等因素影响,首府城郊接合部地价上升较快。搜房网的报道显示,2010年呼和浩特房价上涨初现端倪,一些楼盘已经开始涨价。种种迹象表明,2010年首府房价稳中有升将是大概率。当然,这样的论断可能会引来一些读者骂娘的声音,但现实如何,让我们骑驴看唱本,走着瞧吧。

无论是《蜗居》还是《阿凡达》,毕竟是文艺作品。说一句废话吧,蜗居就是蜗居,房子就是房子。

盘点中国车市,F6新财富版战绩骄人



盘点2009年中国车市,前十一月份,国内汽车行业产销分别为1226.58万辆和1223.05万辆,同比增长41.59%和42.39%,其中乘用车产销920.43万辆和922.81万辆,同比增长47.47%和49.70%。真正意义上诠释了“全球车市中国独好”的内涵。

作为新锐品牌,比亚迪汽车超额完成年度40万辆目标,连续5年年

度销量100%增长,创下中国车市又一个奇迹。作为比亚迪的战略车型,F6新财富版也实现了销量的大跃进。

09车市火爆,比亚迪全系热销

受2008年车市低迷的影响,2009年初,国家出台了各项优惠政

策以刺激低迷的车市,如1.6L以下排量购置税减半政策、以旧换新政策等等,直接刺激了国内车市。从年初的超出预期,到年底的高调收官,2009年整年的车市都呈现出高歌猛进的态势。

F6新财富版 引领10万元中高级车市

作为比亚迪汽车的战略车型,F6的市场潜力随着创新的营销进一步释放。特别是9月份推出F6新财富版后,将下半年中高级车市彻底引爆。

凭借超豪外观、超大空间、超强动力、超值享受、超省油耗、超高品质等六项超值,F6新财富版人气急剧上升,月销量连续突破5000辆大关,成功跻身中高级车市销量排行榜前列,成为10万元中高级车市领航者。

温秀芬