

2021年驻马店房地产市场何去何从

——访甲壳虫营销总监戴黛

记者 苏建威 闵艳文/图



甲壳虫营销总监戴黛。②

戴黛。

甲壳虫营销总监戴黛表示,房地产是一个政策市,预判驻马店2021年的市场,还需回归城市本身去看驻马店房地产市场。

戴黛说,谈一个城市的房地产市场,离不开这个城市未来发展潜力和人口支撑。驻马店作为一个辖管九县一市,人口达到千万级别的地级市,2020年数据显示城镇化率不到50%,远低于全国平均水平,人口结构仍然以乡镇人口为主,这为驻马店市区发展提供了巨大的潜力。

驻马店需要考量城市本身对于九县以及围绕九县的乡镇人口有没有足够的吸附能力。不可否认,驻马店占据了独特的地理位置和通达全国优良的交通辐射半径。驻马店这几年大刀阔斧地开展城市道路交通基建及创文、创卫工作,驻马店向心力优势地位逐渐形成。未来,随着文化教育医疗商业等软实力的加强,如果再配套更优厚的人才留驻政策,有趋好的城市大环境,有人口红利,那2021年房地产市场依旧是乐观的。2020年被经济低迷压抑的购房需求也会在2021年得到释放。

戴黛认为,今年驻马店依然有可以挖掘的大市场,但并不是说任何房企都能如以往一样滋润地生存。产品会出现分化,房企也会出现分化。

2021年的开年,疫情并未结束,“三条红线”依然横亘,房贷“两条红线”又紧随而来,“十四五”国策依然强调“房住不炒”,地方调控未见放松。这是对房企和购房者全面提出的去杠杆化。金融杠杆红利的消失对房企自身的资本提出了很高的要求,那么企业拿地去做产品规划将会更加谨慎。做什么样的产品才好卖,市场的需求力在哪里?在“房住不炒”的前提下,住宅产品的金融属性会逐步减弱,对居住属性要求会越来越高。优质刚需和改善型产品将成为主流,劣质产品只会被市场淘汰。

当前驻马店房地产市场,给客户提供的改善型好产品是少之又少。没有资本拿优质地块、没有能力做好产品的企业是很难再被市场接受的。未来销售好的产品,必然是要围绕产品吸引力下功夫。这个产品力既包含了交通生活配套公共资源的占有,也涵盖产品自身的绿化、产品户型、物业管理、车位配比等,未来好的房子依然是不愁卖。

谈了驻马店城市的发展前景带给房企的危机与机遇之后,戴黛就我市商业地产概况也发表了一点自己的看法。对于她操盘中的甲壳虫,在有地段加持、资源背书、差异化前提下,她更是清晰地指出了甲壳虫作为一个小而美的商业体未来发展的大好前景。

近10年来,三四线城市商业地产以脱缰野马之势无序开发,这种一哄而上的商业地产乱象,逐渐成为城市之伤。但起初,商业地产是活跃城市和推动城市的重要力量,也是城市迈入竞争力的通道。所以,从来不是商业地产有问题,而是开发模式、开发体量、商业定位出现了问题,是城市消费力以及消费模式的变化给商业地产提出了新的要求,如果还用10年前的思维模式来做商业地产,那必然是僵局与死局。讲到商业地产,必然要提到甲壳虫。这个精美小体量的,由并不知名开发商开发的,却响亮地建立了自己品牌高度的项目,每年公寓销售遥遥领先于当前市场,绝对是驻马店商业地产中的黑马。

首先,它有着天生优越的商业土壤。从项目占位来说,甲壳虫是目前驻马店商业地产中的绝对差异化产品,它是高铁经济圈向城区延伸的核心衔接点,是目前驻马店大学经济圈又结合了文化与商业属性的项目。其次,它无须培养市场。它本身就是一个市场,它拥有一座大学人脉强大的客流人流为基础,年轻人这个群体优势会吸附整个城市的青年群体。再次,它有年轻态的产品规划。精致的商业街、电影院,有便捷的生活空间以及时髦的生活方式。最后,它有可控的商业体量与足够供给的消费力,不会受未来电商过多冲击。以上这些,就如商业地产的护心大法,让甲壳虫可以从容滋润矗立在这个城市,如驻马店一颗耀眼的小明珠,为无数投资者的客户带来稳定安逸的保障。

当人们的消费模式发生翻天覆地的改变,现今的市场环境,动辄庞大的商业体并不能活得很好。我们需要更个性化的、更年轻态的社交型、娱乐型美而小的街区。

戴黛说,2021年驻马店房地产市场不会迎来雪崩,也不会迎来热血暴涨。每家房企都需要思考,在当前机遇与风险并存的市场上,如何精准布局未来,打一场艰难又漂亮的仗,最后愿驻马店发展越来越好。①10

近日,记者走进市人防办,就大家关注的河南人防工程管理新办法进行了采访。据了解,为规范人防工程管理,提高城市总体防护能力,保护人民生命和财产安全,根据《中华人民共和国人民防空法》《河南省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》等有关法律、法规,结合本省实际,新修订了《河南省人民防空工程管理办法》(以下简称《办法》)。该《办法》将于2021年2月1日起施行。这意味着河南人防工程将有新的管理办法可依。

人防工程的具体内容

《办法》所称人防工程包括为保障战时人员与物资掩蔽、人民防空指挥、医疗救护等而单独修建的地下防护建筑,以及结合地面建筑修建的战时可用于防空的地下室。县级以上人民政府应当将人防工程建设纳入国民经济和社会发展规划,并将人防工程建设费用列入本级人民政府财政预算。县级以上人民政府人防主管部门负责本行政区域内人防工程规划、建设、维护、使用的监督和管理。发展改革、住房城乡建设、自然资源、财政、公安、应急管理等有关主管部门按照各自职责做好人防工程建设管理的相关工作。国家机关、企事业单位、社会团体和个人应当遵守人防工程法律、法规和规章制度,履行人防工程建设管理义务。

明确规定新建民用建筑人防标准

《办法》明确,新建民用建筑应当按照其一次性规划新建或者新增地上总建筑面积的下列比例修建防护级别6级以上防空地下室:(一)国家一类、二类、三类人民防空重点城市修建比例依次为百分之八、百分之七、百分之六;(二)国家人民防空重点城市之外的城市修建比例为百分之六;(三)城市规划区外的开发区、工业园区、保税区、重要经济目标区、重点镇等修建比例为百分之四。前款规定区域内的物流仓储用地建设项目应当按照其一次性规划新建或者新增地上总建筑面积的百分之二修建防护级别6级以上防空地下室。防空地下室的战时功能、防护级别、建设规模、空间位置由人防主管部门按照人防工程建设和国家有关规定确定。本条所称民用建筑包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑。

修建地铁和停车场应当兼顾人防工程

《办法》提出,地铁、隧道等地下交通干线以及城市地下综合管廊等地下公共基础设施的建设,应当兼顾人防工程需要。利用公园绿地、防护绿地、广场用地、城市道路用地、社会停车场用地以及其他交通设施用地等开发地下空间的建设项目(包括单独开发地下空间和以开发地下空间为主一并开发地面建筑的建设项目),应当按照不低于地下总建筑面积的百分之三十修建防护级别6级以上人防工程。人防主管部门负责城市地下空间开发利用兼顾人防工程要求的监督和管理。

修建人防工程的资金来源

《办法》明确,人民防空指挥工程、公用的人员掩蔽工程和疏散干道工程,由人防主管部门负责组织建设。人民防空指挥工程建设经费由本级人民政府负责。公用的人员掩蔽工程和疏散干道工程的建设经费由本级人民政府及人防主管部门依法筹措。防空专业队、医疗救护、物资储备等专用人防工程按照有关规定组织建设,其建设经费由所在单位筹措。有关单位负责修建本单位的人员与物资掩蔽工程,其建设经费由本单位筹措。防空地下室由有关单位或者个人负责组织建设,其建设经费由建设单位或者个人筹措,列入建设项目总投资。地下交通设施和其他地下空间开发利用等建设项目兼顾人防工程防护需要的建设经费,由建设单位负责,列入建设项目总投资。

对侵占破坏人防工程的处罚标准

《办法》明确,人防主管部门和

规范人防工程管理 保护人民生命财产安全

记者 马国省

新修订的《河南省人民防空工程管理办法》二月一日起正式施行

其他有关主管部门的工作人员有下列行为之一的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:(一)违反规定批准减免、少建、缓建防空地下室或者降低防空地下室防护级别的;(二)违反规定批准建设单位以缴纳防空地下室易地建设费代替修建防空地下室的;(三)违反规定批准减免、缓缴防空地下室易地建设费的;(四)截留、挪用防空地下室易地建设费的;(五)隐瞒人防工程安全隐患的;(六)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

此外,有下列行为之一的,由县级以上人防主管部门对当事人给予警告,并责令限期改正,可以按照下列规定并处罚款;造成损失的,当事人应当依法赔偿损失:(一)侵占人防工程,面积不足100平方米的,对个人处以1000元以上2000元以下罚款,对单位处以1万元以上2万元以下罚款;面积在100平方米以上的,对个人处以2000元以上5000元以下罚款,对单位处以2万元以上5万元以下罚款;(二)不按照国家规定的防护标准和质量标准修建人防工程的,处以1万元以上5万元以下罚款;(三)违反国家规定,改变人防工程的主体结构,拆除人防工程设备设施或者采用其他方法危害人防工程的安全和使用效能的,对个人处以1000元以上3000元以下罚款,对单位处以1万元以上5万元以下罚款;(四)拆除人防工程后拒不补建,面积不足100平方米的,对个人处以2000元以上3000元以下罚款,对单位处以1万元以上3万元以下罚款;面积在100平方米以上的,对个人处以3000元以上5000元以下罚款,对单位处以3万元以上5万元以下罚款;(五)向人防工程内排入废水、废气或者倾倒废弃物的,对个人处以300元以上1000元以下罚款,情节严重的,处以2000元以上3000元以下罚款,对单位处以5000元以上1万元以下罚款,情节严重的,处以1万元以上5万元以下罚款。

故意损坏人防工程设施或者在人防工程内生产、储存爆炸、剧毒、易燃、放射性等危险品,尚不构成犯罪的,按照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。②10

节约粮食 拒绝浪费

一粥一饭,
当思来之不易

王清作

温馨提醒

广大消费者购买商品时一定要认真查看该楼盘是否“五证齐全”,即《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》,增强自我防范意识,维护自身合法权益。

购买“五证齐全”的房子,后期的变数就小;严格按照规定交接房子,遗留问题就少。对达不到交房标准的,业主一定要拒绝收房,并及时提出存在问题,督促开发商整改到位,也可以走法律程序解决。问题越前置解决,后期就会更省心,切莫因为急等着住房而被迫收房,发现问题不及时解决,入住后再去维权问题往往已很难解决。