

春光明媚,暖风微醺,沉寂了一冬的楼市也逐渐活跃起来。自二月底,郑州楼市“小阳春”“金三银四”“回暖”等说法便不绝于耳,如今楼市“金三”已近尾声,市场整体情况如何?业内人士表示,“金三银四”是房地产行业开发商重要的营销节点。尽管传统销售旺季已经多年不旺,受季节性因素影响,楼市确实略有回暖,但成交增速还维持在正常的范围内。



人间三月天 楼市春意闹

本报记者 龙雨晴

推盘速度加快

在经历了2月份的开盘低谷之后,三月首周,郑州楼市掀起一波开盘小高潮,正商、正弘、万科等品牌项目集中推盘,去化效果也都较为理想。其中,位于惠济区的正弘府3月6日微信开盘,推出小高层共计110套,去化110套,100%的去化成绩颇为亮眼。这波开盘过后,业内关于楼市回暖的讨论便愈发强烈。然而,三月第二周,郑州却仅有两个项目开盘,且去化效果并不理想。

短暂探温之后,上周郑州楼市可谓“忽如一夜春风来”,位于二七区的万科大都会、位于管城区的富田城九鼎公馆、位于新郑的碧桂园双湖城、位于高新区的福晟祥钱隆城等9个项目集中推盘。其中,纯新盘富田城九鼎公馆3月22日推出高层共计528套房源,开盘当天去化482套,去化效果达90%以上;碧桂园双湖城3月22日推出高层共计387套,截至开盘结束去化387套,去化率达100%;位于惠济区的正商家河家继3月9日推出268套高层及洋房房源,获得了良好的去化之后,又于3月23日推出小高层房源136套,开盘当天去化131套。总之,上周郑州楼市的这波开盘整体去化效果都较为理想,大部分楼盘开盘当天去化率在80%以上,但也有个别楼盘去化率不足50%。

业内人士分析称,“金三月”是开发商推盘的较好时机,此时市场活跃是正常现象。由于节后市场购买力并没有升温到开发商所期望的热度,加之市场竞争激烈,一些楼盘会优先采取“小步推盘探市”的策略,但后期探温之后,积极出货跑量仍将成为市场主流。“在如今的楼市大环境下,开发商若想保持竞争优势,需对‘金三银四’等营销节点拿出对应的策略。”

营销刺激市场

随着气温的回暖,上周郑州楼市迎来推盘“爆发期”,不仅推盘量大,去化效果也较好。那么,郑州楼市真的回暖了吗?

走访中记者发现,部分房地产开发企业表现出了对市场的信心。我市惠济区某项目相关负责人告诉记者:“近期来看盘的人明显有所增加,尤其通过一些春季活动的带动,项目人气渐旺,成交量也比前段时间增加不少。”

三月份,除了开发商积极推盘之外,楼市营销活动确实较旺。正商珑水上镜的“一花一木 境由心生”景观山水制作、正商善水上境“鼓风追影 春熙上境”风铃彩鼓手作专场、郑州恒大城的甜品嘉年华、建业美好生活节、碧桂园·西湖森林萌宠嘉年华、金水锦艺城的亲子健走比赛、泰禾中州院子的春季风筝文化节等活动层出不穷。同时,不少产品体验中心、样板间相继绽放,如恒大嵩岳桃花源郑州产品体验中心、康桥九溪天悦世界童书童趣博览会、豫发锦荣广场云PARK智美公寓样板间等。丰富多彩的营销活动、大量新房源的入市,加上一些楼盘优惠活动的诱人价格,共同成就了郑州楼市的“红杏枝头春意闹”。

购房心态从容

关于房地产市场回暖、升温的讨论层出不穷,购房者的心态是否会受其影响?郑州购房者的需求状况又是怎样的?

在某春季看房活动中记者发现,虽然报名参加看房的人较多,但相比往年“金三银四”前夕的紧迫感,今年购房者心态明显从容许多。“看了好几家,感觉近期房源还是比较充足的,许多项目开盘还有优惠,现在思考的关键问题是怎么选到好的。”在我市高新区某楼盘看房的市民方先生表示,如今限购政策比较严,楼市波动不大,购房时心态上也稳了不少。

“目前市场确实存在一些回暖的迹象,这是由多方面因素造成的,其中包括季节性的因素。”某房地产分析师说,“眼下正处在‘金三银四’、传统的销售旺季,业内的信心在增长,对楼市提供了比较好的支持。就郑州而言,目前购房者沉寂半年的强劲购买力逐渐凸显,但整体还不具备上涨的可能性,进入维稳阶段,开发商以价换量的效果显著。市场如今的成交增速还维持在正常的范围内,一些楼盘的热销不能代表市场的全部,只能说品牌、产品依旧是市场的宠儿,部分区域也较受市场关注。”

对经开区滨河国际新城的项目有购买意向的市民赵女士说:“看了几家楼盘,但是还想再等等纯新盘的入市,到时候多比较一下再做决定。”业内人士认为,如今虽然传统旺季已经不旺,但“金三银四”依旧是开发商入市的机会,房源数量也明显多于往常。对于购房者来说,入市房源数量多,可供选择的机会也会有所提升。“在房价维稳的政策之下,入市房源量也在增加。刚需购房者可以根据自身情况选择适合自己的楼盘。毕竟买房是件大事,放稳心态,谨慎选择是正确的做法,但也不能过于犹豫,看到合适的楼盘果断出手。毕竟房源虽多,品质高、口碑好,受到市场关注和期待值较高的房源还是比较抢手的。对刚需来说,任何时候都是购房的好时机,不要指望‘抄底’,应挑准楼盘,尽早做出选择。”

此外,业内人士还提醒,若因为市场的一点好转就放大楼市回暖,或将助长购房者的投机心理。回暖是正常的,但不宜夹杂不理性和炒作成分,更不应盲目跟风,无限放大个案的火爆行情,利用回暖炒作新一轮房价上涨。

言之有屋

房地产专家朱中一

房地产供需会更理性

我国房地产起码还有十年左右的发展期。基本因素有三个:一是城镇化持续推进和中心城市引领城市群发展。二是城市的更新改造,包括对城镇棚户区、城中村及老旧小区改造,任务很重。三是新经济业态的发展和人民日益增长的对美好生活的需要,也需要房企在产业园区地产、物流配送中心、文旅地产、老年居住区等方面进行拓展,提供相应的配套和服务。

随着房地产长效机制的一系列制度不断完善,房地产供需会更加理性,市场能够平稳健康发展,总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的住房供需格局有望形成,群众的住房问题也能更好解决。

中国金茂副总裁魏浙

市场未来需要的是综合实力

房子的价格是由市场决定的,未来房价走势也会分化,随着市场发展,买股票和买房子越来越趋向专业化,但最终消费者不买不房,还是要按照自身需求来决定。

目前,不论是国家的政策还是从资金量来看,楼市都不具备暴涨的空间。中国房地产行业处于“缺钱”状态,虽然市场资金量仍维持在一定水平,但更多企业需要依靠回款与存量来支撑。未来10年至20年,企业间的淘汰筛选实际是企业融资能力、市场研究能力,及对政策把控能力的综合实力的较量。

中国房地产行业以前靠资金驱动的时代已经过去,未来需要的是综合实力。

新城控股集团副总裁欧阳捷

文化创意产业或将成为朝阳产业

城市发展正在从关注城市建设、产业升级转向关注人。只有能同时在物质上满足人居品质、在精神上满足文化需求,城市发展才能攀上新高峰。文化不仅极大地提升了国家影响力和话语权,而且吸引着全国、全球的优秀人才及其所在产业与资金。文化既有感召力,也有感化力,更具民族性,文化高地对于城市领先发展具有引领价值,都市文博区是城市文化高地的高阶武器。

但都市文博区的软硬实力都需要长时间的积累和认知,真正实现内容为王,才有可能获得最终的成功。这就需要房地产开发企业理性定位、长期积累与耐心培育,不能急功近利、好高骛远,不能想着赚大钱、赚快钱。对于那些善于整合资源、拥有资金、期待转型的房企,或许能够借此找到一把突破自我、转型运营的“倚天剑”。

楼市观澜

栏目记者 龙雨晴

深圳:“工改保”小幅放宽

日前,深圳市规划和自然资源局发布了《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》(以下简称《规定》)。

《规定》提出,在城市基础设施和公共服务设施支撑的前提下,规划为工业的旧工业区,可申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房,其中工业区块线内的按照工业区块线管理办法执行。而根据工业区块线管理办法,一级工业区内位于已建成或近期规划建设的轨道站点500米范围内的工业用地,可建设人才住房和保障性住房,但用地面积原则上不超过该区块总面积的10%。

观澜:此《规定》对于深圳的保障性住房建设来讲,至少有两大意义:一是对深圳二次房改政策的巨大支持,二是对深圳迟缓的城市更新起到了重大的助推作用。

浙江:严格限制围填海用于房地产开发

根据近日印发的《浙江省贯彻落实国家海洋督察围填海专项督察意见整改方案》,浙江将严控新增围填海,除国家重大战略项目涉及围填海的按程序报批外,全面停止新增围填海项目审批。

同时,浙江将全面开展围填海现状调查,按照生态优先、节约集约、分类施策、积极稳妥的原则,确定围填海历史遗留问题清单,制定处理方案;严格限制围填海用于房地产开发,低水平重复建设旅游休闲娱乐项目和污染海洋生态环境的项目。

观澜:浙江正加强对滨海湿地的保护工作,到2020年,确保全省大陆自然岸线保有率不低于35%,海岛自然岸线保有率不低于78%。

海南:重启个人商业贷款转公积金业务

近日,海南省住房公积金管理局发布《海南省个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款管理办法》通知。内容包括扩大贷款对象范围;调整贷款额度上限,原暂行办法中最高贷款额度50万元,且不超过原商业贷款余额,本次调整为70万元且不超过原商业贷款余额;简化贷款申请材料以及放宽银行承保要求。

观澜:海南全省住房公积金个贷率已回落至85%以下,可保障缴存职工的住房公积金贷款刚需,满足个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款的需求。

市场前沿

房地产开发:与居者“芯”心相印

家,是人们美好生活的执念,它不只是一处居所,更承载了莫大的幸福期待。而今,越来越多的开发商深谙家对每个人的不凡意义,用心匠筑百年住宅,营造温暖社区。

用“芯”匠筑百年住宅

与时代同步,与科技相融,这是高端住宅的必然发展趋势,更日益成为高端人居的准则。金茂府用“绿金科技”引领未来人居生活;电建地产从绿色住宅1.0到科技住宅2.0,现已开启健康住宅3.0时代;万科致力于打造智能全龄社区;新城控股则通过Think芯体系,历经十余年研究打造百年住宅。

当业主开车回家入车库时,自动车辆识别系统方便快捷;乘坐智能刷卡梯控电梯,刷卡后到达对应楼层会自动停下来;穿过精装候梯厅,防火防盗钢制入户门配有指纹、密码、刷卡、钥匙四合一指纹密码锁,安全又方便;回到家中,彩色液晶可视对讲机,方便业主一键为外来朋友开启单元门;户内窗户采用断桥铝材质,不仅隔热保温效果好,且长期使用不易变形;LOW-E双层中空玻璃造价高,透光性好,节能又保温;下楼散步时,一键连接社区免费WiFi,智能生活如影随形。

据悉,新城将“芯”筑造、“芯”创想、“芯”生命、“芯”智融入建筑,让建筑更加懂得业主的需求,更能满足业主的生活。在郑西荣阳,新城·郡望府致力于通过Think芯体系健康、环保、智慧、服务、邻里、精工六大主张为中原人打造高端智能化的美好生活。

用心营造温暖社区

物业是自交付那一刻开始的信任,是业主对美好生活幸福的托付,更是一段开发商与业主相识、相助、相知、相守的旅程。在许多开发商看来,理想家园不只是优质住宅,还应有周到的物业服务。正商物业的服务高品质、恒大金碧物业的专业规范,都赢得了社会各界和广大业主的赞誉。新城悦物业则从“悦专注”“悦感动”“悦幸福”三大着力点入手,用心为每一户家庭提供全面生活解决方案。

从交付之日起,客服部就会对新入住的业主逐一登门拜访,相互熟悉。平时,客服部也会就消防安全、防盗隐患等社区安全事项进行面对面科普和沟通。业主

的每一次回家,都会收获一句亲切的问候;每一次呼叫,不会有超过30分钟的等待……新城悦物业从居住者的愿景出发,为业主生活带来无微不至的呵护。保障业主安全是物业服务的重中之重,新城·郡望府致力于打造安全社区,24小时安防卫士,360°守护业主居家安全。社区内采用周界报警系统、门禁智能管理系统、闭路电视监控系统、车辆管理系统、家庭防盗系统五大智能安防系统,为业主打造安全的生活环境。家是温暖的地方,是人生航行的终点站。愿所有房地产开发企业都能与业主“芯”心相印,在航线上竖起一座灯塔,等候业主的归来。 刘文良