

方圆创世 百名业主“疯抢”地下车位

近期,方圆创世地下停车位遭到了百名业主的“疯抢”。
全面采用地下车库形式,为有车一族提供了充足的车位,是方圆创世作为国际化楼盘的先进性。整个小区共安排6个停车出入口,既为车辆出入提供了极大的方便,又实现了人车分流,安全便捷。在设备方面,车库采用良好的通风设计,配备红外线摄像头、出入登记等智能

安防系统,并由新加坡物管亲自管理,确保车辆的安全。
方圆创世为了缓解车位紧张的现象,顺应市场需求,采取了三大措施满足客户停车的需要:第一,地下车库设施配套比较先进;第二,此次推出的车位所在位置较好,满足大部分客户的要求;第三,车位价格合理,这就是此次热销的主要原因所在。



间静



大事件构成新变局

本报记者 马晓鹏



时间的力量

本栏主笔 马晓鹏



近日,潘石屹隐晦地比喻:冬天到来时,如果你身上没有厚厚的皮毛,皮下没有储存大量的脂肪,那么只有两个选择,一是像大雁一样飞到暖和的南方,或者是在地上挖一个洞钻进去,像蛇和青蛙一样冬眠,等待春天的来临。
没有人能够精确地预测到发生贝尔斯登的收购事件,也无法预测恒大地产的IPO会搁置。在不久前的大量的媒体报道中,恒大的老板马上要成为中国首富了。
今天中国经济奇迹般地成长了,全世界第一大公司是中国,中国石油;全世界第一大银行是中国的,中国工商银行;全世界第一大房地产公司是中国,万科一家公司一年开发房子的套数比全香港一年开发的套数还多。
“鸡窝里的鸡”是一个经济学教案。如果将100只鸡关在一个笼子里,开始的时候一定天下大乱,只有等打倒的局面结束,有死去的、有柔弱的、最后取得平衡的时候,强者才更强。
1896年5月26日第一次发布的道琼斯指数,由12只大股票组成。如果那时有人将家里的1.2万美元平均投资在这12家企业当中,就算只剩下GE一家,按15%的回报率,今天也有47亿美金,绝对是富甲一方。
事后看是这样,但如果真坚持了,那么这110年一个人要经历什么样的折磨呢?
1914年到1918年,第一次世界大战,股市下跌得没办法,只好关闭了5个月;1929到1933年股市跌了89%,那么这个人能不能忍受得住?当然还有珍珠港事件、朝鲜战争、肯尼迪遇刺等等,让财富投资穿越上百年的时间是非常困难的,你知道赚钱,但是你能忍受吗?所以最难的是坚持,这就是时间的力量。

尽管我国房地产市场近年炙手可热,但房地产企业的规模化程度不足。美国最大的5家房地产企业在全国住宅市场的份额占到了15%,其中最大的房地产企业普尔特公司占全美住宅市场份额的4%。香港最大的10家地产集团的开发量约占香港总开发量的80%,市场集中度更高。
我国房地产企业数量达到5万余家,排名前10位的房地产企业的市场份额加起来不超过6%,最大的房地产企业万科在全国所占份额不过1%。地产业有竞争和淘汰,宏观调控必然使许多小房地产企业倒闭,以后能有一定市场规模的企业很可能不超过100家,而这100家企业中的翘楚,将占有最大的市场份额,有最好的利润。
处于蛮荒时代的企业竞争是非常残酷的,目前中国企业的市场竞争,龙头企业基本成型并已渐渐走向品牌经营的时代,能留下来的企业开始有了好的收益与业绩。
未来20年内,中国可能是全球房地产领域内规模最大、增长最快、购买力最强的市场。
时间之窗刚刚打开,仿佛一切都是开始。

现在谈地铁带来的地产经济——“雾里看花,为时尚早”

城中村土地超过500万元/亩——“才是起点,争夺战刚刚开始”

未来2~3年,郑州市场投放量超过3000万平方米——“数量惊人,杀伤力巨大”

大事件一

郑州地铁何时启动

3月28日,郑州地铁真的开工了吗?当天早上,记者接到北京媒体朋友的咨询电话。
2008年郑州要投资88.2亿元,用于修路、架桥、植绿等城市建设工程。其中最引人瞩目的是地铁1号线工程原计划于3月28日开工,2010年3月28日完工。
地铁,是一个城市规模和综合实力的重要象征。郑州地铁规划和建设计划,也是郑州市民普遍关心的问题。
“根据国家审批情况,地铁1号线一期工程预计明年可以开工,2013年建成通车。”郑州市规划局交通处处长牛建军介绍,郑州市地铁规划2003年编制完成,去年报到了国家发改委审批,今年已经通

过国家前期评审,该方案由6条轨道交通线路组成,总长188.25公里,为“三纵三横”的网络状网结构。建设规划近期至2015年,远期至2030年。规划实现后,郑州地铁交通出行量,将占到公共交通总出行量的43.6%。
资料显示,2003年9月前批准,现已开通运行地铁的城市有:北京、上海、广州、天津、南京、深圳;2005年6月批准:杭州、成都;2005年8月批准:沈阳、哈尔滨;2006年3月批准:武汉;2006年6月批准:重庆;2006年8月批准:西安;2007年2月批准:苏州。
此外,国务院于2000年批准武汉,重庆、大连、长春为轻轨建设示范城市,建设1~3条城市轻轨。

因此,应该有14+2个城市现在获批建设轨道交通,以上就是16个经过国务院批准可以建设轨道交通的城市。
按照《国务院关于投资体制改革的决定》(国发〔2004〕20号),地铁等大型固定资产投资项,由国家发展改革委报国务院核准审批。
按照2003年9月国务院办公厅下发《关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》,除地铁已开工的北京、上海、广州、天津、南京、深圳外,其他城市均需重新向国务院申报审批地铁项目。在建地铁、轻轨项目不需重新报批,可继续开工建设。已开工地铁的六城市,需编制城市快速轨道交通分阶段建设方案,报国家发改委审批通过。
按照目前的规定,目前国内城市想要修建地铁,必须要经过以下几个步骤:
1.编制完成《××市城市快速轨道交通建设规划》并上报;2.由国家发改委委

托中国国际工程咨询公司组织专家评审通过;3.各省建设厅组织专家进行建设规划审查会评审通过;4.通过国家发改委、建设部会签;5.国家发改委主任办公会议讨论通过并上报国务院;6.国务院总理办公会议批准。
“2008年1月8日,由中国国际工程咨询公司主办的郑州市城市快速轨道交通建设规划”评估会,开始对郑州轨道交通建设项目进行专家评审。这才是第二步。还需要继续等待。

大事件二

城中村土地价格首超500万

3月28日上午,郑州市中原路与大学路东南角的菜王村公开拍卖约28亩土地,尽管最终以起拍价成交,但每亩土地依然卖到了512.5万元的高价。
今年1月9日,郑州电视台目前所使用的25.3亩土地拍卖了1.6亿元,以每亩633万元的均价成了郑州市的新地王。
菜王村所拍卖的28亩土地位于中原路南、大学路东、菜王西街以西、康复后街以北,出让面积为18490.3平方米,每亩单价达到城中村土地挂牌出让以来最高。
南京元年(郑州)房地产顾问公司董事长赖刚认为,郑州城中村土地价格暴涨是大势所趋。在他们进行的市场调查中发现,目前郑州几个大的房地产公司都在进行城中村的前期调研工作,并且有的已经展开了实质性的工作。
“城中村现在炙手可热,首先是因为地段非常好,另外随着政策的明晰,可操作性‘阳光化’,是另外一个重要原因。”

大事件三

投放量剧增 房价能否大幅回落

赖刚这样认为。
明年,郑州建房总量为1100万平方米,超出2008年的规划建设总量1050万平方米。并且要比2008年多建一倍的限价房,重点解决首次置业者和公务员的住房困难;还要建设80万平方米经济适用房,15万平方米的廉租房;在城中村改造、旧城改造、限价房建设中建设周转住房,解决外来务工人员和大中专毕业生的住房困难问题……
近日,郑州市政府办公厅印发了《郑州市2009年住房建设计划》。
明年,郑州市限价商品住房建设目标100万平方米,这比2008年的50万平方米限价商品住房多出了一倍。
限价商品住房的建筑面积要控制在90平方米以下,户型以紧凑的三居室和两居室为主,其套型建筑面积90平方米以下住房结构比例为100%。按此推算,郑州市明年能建成1.1万多套限价房。
据王牌企划上官君透露,郑州市截止2007年年底已经办理了预售证、没有卖出的总量有1109万平方米。
从以上数据可以推算,明年郑州建房总量为1100万平方米,加上今年的规划建设总量1050万平方米,也就是说在2~3年内,会有3259万平方米推向市场。
南京元年(郑州)房地产顾问公司董事长赖刚表示:“这个数量,相当于北京或上海一年的市场投放量。数量惊人,杀伤力巨大。”

城中庭院 院中洋房

市中心金水路旁,深深庭院,原生繁华,郑州洋房悄然诞生
117-193m²花园洋房 33-88m²景观高层
现全面接受意向登记!

本案

售楼专线: 0371-67007777 65572222

物业坐落: 郑州市金水路与建设路交汇处 售楼中心: 郑州市河医立交桥下西北角

乐居时代地产报道(一)

花园洋房 顺势而发

本报记者 刘文旭 张子静

没了别墅 来了洋房

2006年国土资源部等部委就已经表示,“土地供应决不是有求必应”,别墅、高尔夫球场等项目用地则被明令禁止。
“即使在我们的城市生活中缺少了别墅,但我们的客户仍然在追求品质生活。”宋福林非常肯定地说。
“那么该如何为品质生活营造氛围,不是在小区里挖一个湖,栽上百棵苍天古树,让业主享受到水天一色的田园生活就叫品质生活,这在土地日益紧缺的今天,不现实。”宋福林开始从房地产业的发展历程给记者讲述。“现在的房地产业态已经发生了翻天覆地的变化,楼越盖越高,户型越做越小。特别是自‘国六条’出台后,‘70/90’逐步落到实处,小户型开始被大量开发,各种原材料价格的飞涨以及需求于大的供应结构,导致房价的一路飙升。生活在现代都市中的精英们仅有一席之地。宽敞露台、风情飘窗、室内庭院等私密生活空间已经成为一种奢望和梦想。”
拥有足够的私密空间和奢华享受,只有别墅项目,但据资料显示,2007年别墅市场供不应求,主要原因是市场上可供销售的项目数量有限。庞博国际执行董事刘东指出:“受宏观调控政策的影响,一些别墅项目的二期、三期甚至四期等用地,受‘90平方米占70%’的影响,能否再盖成别墅这种形态尚是未知数。目前大家都在等待进一步的政策。”
纵观整个郑州市场在售的别墅项目寥寥无几,且远离市区,无论是开车还是坐车都需要一个多小时,项目周围少有商业配套,生活工作均不是很方便。

花园洋房满足高品位人士住宅需要

宋福林说:“对于郑州市民而言,引领潮流的生活方式将不再是极少数富人阶层的专利,我们鑫苑景园的14栋花园洋房正在建设,将满足高品位人士的住宅需要。”
露台、入户花园、阳光飘窗……花园洋房让人最大程度地捕获阳光、清风,让人在安静、私密、优美的环境中,享受身体和精神的放松。
花园洋房一面面世市场就受到极高关注,宋福林接受的很坦然,“随着国家对别墅产品调控的深入,花园洋房将成为城市高端居住的主流,进而成为一种引领潮流的生活方式。”
花园洋房的魅力表现在哪里?“在于情景交融。花园洋

园秉承了传统别墅的区分功能,私密性强,拥有专属花园、大露台等优势,同时又弥补了传统别墅总价昂贵、邻里沟通不够人性化的劣势,使居住者最大限度地保持与周边环境、人文环境的亲密接触,构建了一个充满亲情、友情、爱情的和谐家园。”宋福林娓娓道来。
他还进一步极具自信地说:“当今社会,人们对于居住环境的要求越来越严格,而紧张的社会节奏让人们对于放松身心、怡心养志的生活节奏充满了向往。于是,有品位、健康生态、节奏舒缓、能够悠然享受生活乐趣的花园洋房住宅,必将成为楼市的主流发展趋势。”

“我们只是顺势而为”

“我们不是理想主义者,花园洋房的出现是在市场和客户的需求下,我们顺势而为而已。”宋福林盯着记者,严肃地说。
目前,郑州市场也陆续出现了不少花园洋房产品,据调查销路普遍看好。对于市场的良好表现,宋福林略微思索,便说道:“随着国民经济的不断发展,居民收入水平的提高,‘小康住宅’会日益受到欢迎,而随着住宅消费能力的提高,从注重人的需求和居住行为的规律出发,住宅空间功能细化的趋势会更加明显,因此既是小康住宅,又是低密度住宅,还能满足消费者对住宅安全性、保健性、私密性、灵活性、舒适性和艺术性等方面的要求的花园洋房当然会日益受到市场的欢迎。”
时光流转,岁月长河的淘洗并未改变人们对家的极致追求,而伴随着国家经济的快速发展,逐渐富裕起来的家人们也开始越来越重视居住品质的改善。从旧时的单位家属院到现在的成熟大盘、和谐社区;从昔日的平房、筒子楼,到多层、高层,再到别墅,人们的居住条件发生了翻天覆地的改变。经济能力的增强,消费需求的提升,房地产业的竞争共同推动了楼市产品的升级换代。由于近两年国家对别墅建设的限制,以及别墅本身高昂的价格,远离城区等特点始终离城市的中产阶级的生活较远,花园洋房恰好弥补了普通多层和高层以及别墅不足。
宋福林表示:“花园洋房更好地满足了人们对住宅更高层次的需求,产品本身兼备低密度、高绿化、艺术性、舒适性、尊贵感等多种特点,而且产品定位在中产阶级,从社会发展和经济发展的稳定方面考虑,中产阶级的队伍需要进一步扩大,因此为人口众多的大众阶层提供适合他们消费需求的住宅是每一个开发商要考虑的事情。”