

2008 郑州大盘系列报道之三

大盘重装上阵

唤醒 东南“睡城”

本报记者 刘文旭



东南大盘: 橡树玫瑰城

业内给大盘下了两类定义:一类是超出居住区的大型区域规划的房地产项目;另一类是分量比较重、资金含量比较高的大型项目或者是市政设施。大盘对于一个城市总体的开发和城市长远的规划起到了举足轻重的作用。这两年随着郑州房地产市场的逐渐和谐发展,大盘已经实现了由“死盘”向城市经济“先导者”的华丽转身。

大盘“出世”需谨慎

房地产市场的明天是“熊”是“牛”,“六案并举”、“十盘同开”的高歌猛进,是否表明了地产企业的钢铁堡垒是坚不可摧的?

民安置地集团营销总监胡海军首先对此类现象表示赞同,他说:“对于目前郑州出现的‘六案并举’、‘十盘同开’等现象,首先是个好事,它对于市场消费多了更多项目选择,对于开发商来说,表明本地企业正在做大做强,对于城市建设来说,城市生活环境也在不断提升。”

但由于大盘经营滞后、管理滞后,早几年的大盘成死盘案例也发生过,这些问题使大盘问题重重、挑战重重,甚至有人说大盘的开发已经成为城市的灾难,因为大盘的占有率高、大盘的体量、开发期限、它对城市的影响,让人感觉不是增添光彩,而是添乱。

目前郑州的大盘大多以城中村改造项目的面目出现,大多处于主城区,位置比较好,体量大,起点高,成片开发。胡海军说:“这类大面积房地产项目格局的出现,对于开发商来说,对资金流和销售的要求都非常高,而且,在同一个市场同一个时期,也算自己和竞争对手,怎样差异化定位可能是决胜自己项目业绩的关键因素之一吧。”他同时强调,“但在目前宏观调控的大背景

下,这类企业采取此类战略也同样在挑战机会和风险。在此阶段无论什么样的企业战略,练好内功,不盲目,稳扎稳打还是不能少。”

作为一线操盘手的华语堂总经理尚方则认为,在当前城市化进程不断加速的过程中,大盘开发的成功之路必须具备新城市意识,也就是说,必须要把大盘按照新城市社区的功能去规划、开发,而不仅仅是一个居住区。

摆脱“睡城”变新城

早在2005年,北京万年花城总经理黄玺庆就对大盘做了分析。很长一段时间内仅是一个居住区的郊区大盘更被他称为“睡城”。

有城无市即“睡城”。市是人们交易活动的场所,不仅是买卖,更代表了就业。郑东新区通过第一个五年的建设已初具规模,但由于配套设施不是很完善,人气便稍显不足,在接下来的五年里,郑东新区这座新城将会有机链接居住空间、购物空间、休闲娱乐空间、教育空间、医疗保健空间等六大要素,只有此六大空间合理有序地安排才能称为一个和谐的城市或者说是一个新的城市。

“因此,大盘的开发必须深入研究城市的功能,进而研究新城市的功能,郑东新区就是最好的例子,入驻的房地

产项目基本上涵盖了居住、办公、配套等。”尚方说。

纵观郑州楼市大盘,东有顺驰中央,西有中原新城,北上思思果岭,南到龙泊圣地,从单个项目上来看,物业种类解决了商业购物、休闲娱乐、教育等方面,但居住空间和就业关系却是个体大盘所无法逾越的障碍。

造一个有生命力的城市任重道远。为了大盘的经营和销售,开发商可以去建一条路,甚至可以建两条路,但是不可能去建八条路、十条路,不可能解决其出行方便的功能,不能解决这个问题,就失去了它方便的功能。为什么西开发区的商品房房价单价不到3000元,因为除了周边居民,基本无人问津。

因此,现在需要的这个大盘就是需要城市边缘的大盘,它可以借助城市的内容去实现新城市的功能。

苦练内功塑品牌

在国内房地产整体形势欠好的情况下,大盘优劣势何在,如何能逆势制胜?

胡海军说:“房地产作为不动产,每个项目都是个案,再加上项目的企业背景不同,不能一概而论。一般大盘的优势是规模效益,配套好等。”

并且“所谓的‘逆势’、‘制胜’都是

三友置业 全国最专业的海景房置业顾问机构 周五晚发银滩豪华团购看房班车
威海/乳山/银滩 赠送精装修 海边安个家
低价位、高品质、高投资回报率,您还犹豫什么? 专业化经营、专业化管理、专业化服务,为您置业提供充分保障。
为回馈广大客户,即日起,凡持本广告购房的客户即可享受2000元的购房优惠。
同样的房子比价格,同样的价格比装修,同样的装修比质量,同样的质量比服务,欢迎单位和个人团购!
郑州地址:黄河路与姚寨路交叉口天一大厦A座9楼 听海热线:63298777 63282736

楼市漫谈
调控的命门是空置率
本栏主笔 马晓鹏
“农民都知道,冬天如果不冷,害虫就冻不死,第二年的收成就不会好,同样,楼市的正常调整如果不能完成,半途而废,中国的房地产行业就很难走上健康发展的轨道。”这句话就是不久前 CCTV2 经济半小时“调控不宜半途而废”节目里,主持人的总结语,态度很是明朗和直接。节目中最让人惊心动魄的是很多楼盘成为“无人区”,空置率惊人。
判断房地产行业是否健康的数据和指标有很多,但我感觉空置率可能是最直观的判断调控成效的一个标准。因为房子是给人住的,如果成为一个投资和投机的金融工具,就失去了房产存在的根基。
对空置率的数量界定,国际上一般为:4%至5%为适度空置率,10%则为警戒空置率,超过这一界线即为严重空置,已进入红灯区。空置率在20%以上,为商品房严重积压。而我国目前空置率已达到26%,所以国家必须采取一系列措施,甚至是强制措施,以使商品房空置率在一定的时期内降到比较合理的区间,否则将给国民经济带来一系列的严重问题。
房屋闲置现象在每个国家都存在,但是,世界各国法律对这种现象的容忍度却是截然不同的。而目前,欧洲国家正在向空置房开战,据报道,这些国家所采取的措施千奇百怪,但万变不离其宗:
在荷兰,法律规定,如果一套住房空置一年以上,“不速之客”就可以入住,除非空置房主能够提供其住房的闲置时间还未超过12个月,他则必须在政府的协调下无偿提供这些住房;在瑞典,政府甚至直接将无人居住的住房推倒;在德国,业主必须使空房得到重新利用,在房屋闲置率超过10%的市镇,当地政府还会推倒那些无法出租的住房;在法国的一些城市中,房屋闲置的第一年,业主必须缴纳的罚金为房款的10%,第二年为12.5%,第三年为15%,以此类推;丹麦政府则在50多年前就开始对那些闲置6周以上房屋的所有者进行罚款。
不仅欧洲,美国对闲置业也毫不客气。在美国亚特兰大的一些地区,甚至业主出钱让人租住其房屋以逃避因房屋闲置而面临的处罚。此外,美国的克利夫兰和巴尔的摩等城市与德国和瑞典一样,也将空置房推倒。
这些国家为何如此严厉地对待空置房呢?是为了使有限的住房资源最大限度地得到利用。如果大量住房闲置,就会使得一部分人的居住空间受到挤压。而几乎欧洲所有国家的法律,都把住房视为一项基本的人权,要求政府必须解决住房问题。
在荷兰,早在1901年,荷兰就颁布了《住房法》,要求政府向居民“提供充足住房”。荷兰政府为此共建造了239.36万套公共住房——这一数字对人口不多的荷兰而言是相当大的。
空置率不降低,不回到安全的警戒线以下,调控的目标就难以实现,否则就是治标不治本,因为这是调控的命门之所在。

节能驱动 地产驶入绿色通道

本报记者 黄晓娟

西方国家的历史教训告诉我们,由于不顾后果的高速度经济发展,而忽视了环境的保护和资源的节约利用,导致了在后工业时代用超出数十倍的价格来纠正因罔。

建筑能耗成为污染大户

8月,我市定为“节能宣传月”,在关注汽车尾气排放、电能损耗时,我们不容忽视的是建筑业的能源消耗和污染。建筑能耗包括建造能耗、生活能耗、采暖空调等,约占全社会总能耗的30%。仅2006年中国建筑业二氧化碳排放量就达62亿吨,占全球的50%以上。

近年来,随着城市化进程的高速发展,中国年建筑量已经达到20亿平方米,相当于全世界年建筑量的40%。“这么大的年建筑总量,必然会导致建筑业成为各地区能源消耗和环境污染的大户。”河南省科学院能源研究所所长李淑兰称,建筑能耗伴随着建筑总量的不断攀升和居住舒适度的提升,这个比例在未来几年还会急剧上升。

作为省会城市的郑州,随着城市化进程的加快,城中村、旧城改造,目前300多家房地产企业已开发的房地产项目上千个,“年建筑量已经达到650万平方米以上,能源的消耗、二氧化碳的排放日渐成上升趋势。如果再不遏制,我们居住的房屋,将变为吞噬财富价值的无底洞。”郑州大学综合设计研究院教授赵振波说。

“绿色建筑”误导购房者

李淑兰称,郑州市建筑节能实施近

两年,从目前市场情况来看,节能住宅寥寥无几,一些开发商没有节能的意识,为了节约成本,外墙外保温、门、窗、地面等都使用不合格的产品,甚至弄虚作假,导致整栋建筑节能消耗大,对空气污染加重。

何为节能减排,何为绿色建筑?市民了解得不多。近日,记者在采访中深有体会,很多购房者把“绿色建筑”理解为周围的环境,他们认为社区环境好、绿化率就属于“绿色建筑”,70%的人表示不理解节能减排、绿色建筑的内容和含义。李淑兰分析说,市民对“绿色建筑”的误解源于开发商,在我国,“绿色建筑”的概念一开始就被很多开发商滥用。

国家住房和城乡建设部对绿色建筑的定义是:“绿色建筑是指为人们提供健康、舒适、安全的居住、工作、生活的空间,同时在建筑的全生命周期内实现高效率地利用资源,最大限度地影响环境的建筑物。”它包括屋面保温隔热、墙体保温隔热、楼地面保温隔热、门窗保温隔热、控制房屋墙比以及通风、空调、照明等设备节能并应用新材料、新技术、新工艺、禁止使用实心粘土砖、限制使用粘土制品、推广应用新型墙体材料,合理有效利用能源。

郑州中油置业有限公司营销总监林陈亮认为,绿色建筑追求的不仅仅是生态、环境的和谐,也包括建筑外形、内容

和环境的协调。节能减排是社会的要求,是国家的强制指标,同时也是房地产商自身发展和为子孙后代造福的需要。

节能住宅有法可依

“提倡绿色建筑、节能减排,我市做了很多工作,在不到两年的时间里共出台近10项相应的政策,用来规范郑州市的房地产市场。”郑州市建委建筑节能与墙体材料综合科科长李新甫介绍。

年初,郑州市委、市政府召开全市节能减排工作会议,年底将建立建筑节能效率评价标志制度,房地产开发企业在销售房屋时,应向购买人明示所售房屋的节能措施、保温工程保修期等信息,在房屋买卖合同、质量保证书和使用说明书中载明,并对其真实性、准确性负责。另外,今后郑州市超过2万平方米的公共建筑都要配能源治理师。

日前,郑州市建委又下发通知,从9月1日起,郑州市新建12层以下的住宅、宾馆和酒店等建筑工程,实施集中供应热水的医院、学校、游泳池、公共浴室等公共建筑,必须采用太阳能热水系统与建筑一体化设计和施工,为太阳能利用提供有利条件。同时,35%的烧结粘土空心砖,被列入新型墙体材料目录。

近日,节能办公室又根据国家和城乡建设部发布的《建筑节能信息公示管理办法》起草了详细的《郑州建筑节能信

息公示管理办法》,将于近日公布。该管理办法实施后,将对郑州市市场住宅节能进行严格规范,同时,也让老百姓知道如何节能,如何鉴别住宅是否属于节能、绿色住宅。

智能化突破市场发展瓶颈

“绿色建筑通常要通过智能化手段来实现,智能建筑是一项新兴产业,虽然其仅占房地产项目总投资规模的1%左右,但它是发展、变化、更新快并富于挑战性的决策之一。”李新甫说。

下一步,我市的公共大型建筑和办公楼将通过数字化操作系统进行检测该栋楼的节能情况,并显示整栋楼的耗能量,如果耗能量超过了规定的标准,这栋楼就要进行节能减排。

林陈亮分析说:“智能化的优势之一就在于能帮助建筑管理者提高管理效率,降低建筑能耗和人工成本。纵观我市近几年智能化商业楼宇的发展,极大地促进了楼宇经济的发展。它不仅成为城市形态开发和功能开发的重要标志,而且成为城市招商引资的重要平台。”

绿色智能化住宅小区的崛起,将突破目前房地产市场发展的瓶颈,使老百姓买到性价比更好的房子,更重要的是为老百姓带来更加人性化的全新的生活方式。

维权回音壁

案例一——紫金城:开发商答应退房

8月9日,郑州日报·中原楼市维权热线接到市民余女士的投诉,她称自己房产证上的产权面积与合同约定的房屋面积相差5.51平方米。根据合同约定,她可以要求退房。

记者接到投诉后,赶往位于紫荆山路与东里路的紫金城写字楼,记者在一楼大厅见到了投诉者余女士,在和河南省立奇置业有限公司签订的购房合同上显示该房屋建筑面积是136.7平方米,而房产证的面积是131.19平方米,产权面积和合同约定面积相差5.51平方米。

根据双方签订的购房合同,面积误差绝对值超出3%时,买受人有权退房。而此房的面积误差比是4%,买房人有权要求退房。

随后,记者和河南省立奇置业有限公司的总经理万建华取得了联系。起初,他并不愿意退房,原因是房产证已办过,如果退了,再出售就变成了二手房。而业主对此房不满意,坚决要求退,记者再次拨打万建华的电话,沟通后,他表示将在10月底接受业主退房。

案例二——珍岗·西堤湾:律师已介入

投诉人赵某:2007年9月20日,我在珍岗·西堤湾交20%首付款,买下东楼1407号房。10月15日,接到相关通知,房屋办不成抵押。10月底,楼盘销售部告知我:东楼办不成抵押,要么搬到西楼,要么退房,并对我提出了一些补偿措施。

今年8月10日,我分别到项目东、西两幢楼观察,发现西楼已经装修得差不多了,东楼还一直未进行装修,而且西楼开发商私自把电梯的出口结构改动了。

在与销售负责人王辉的谈话中得知,东楼要卖整栋卖给中州快捷酒店,现在此楼共有12家未退房。请问律师,该如何应对这种情况?

律师陈奎解答:业主和开发商之间的合同成立并生效,业主履行交付首付款的义务,开发商应当有义务协助业主办理银行按揭贷款,并有义务到期交付房屋。现开发商要求业主换房或者退房的行为属于根本违约行为,依据《中华人民共和国合同法》第107条的规定,业主可以要求开发商继续履行合同,即依照原合同的约定到期交付房屋,也可以要求开发商承担预期违约责任。