



2008年12月30日,鑫苑·逸品香山占地近千平方米的售楼部拆迁。拆迁后,新的市政公园即将确定规划并开始建设,占地10000多平方米的市政公园被鑫苑·逸品香山项目所包围,配合着项目本身精致的社区景观规划,高达40%的绿化率和1.6的超低容积率,这里将成为真正意义上的生态洋房样板社区。

选址在与旧售楼部相距约200米的项目19号楼商铺内,目前正在有序规划装修,建成后将与楼盘整体融为一体,风格与原售楼部保持一致。而逸品香山项目正进入外立面施工阶段,预计在2009年下半年全面交付,除了新售楼部外,客户还可在位于花园路中环路百货广场南侧的鑫苑·逸品香山市内接待处进行项目咨询。



张子静

楼市成败四重门

本报记者 马晓鹏

没有经历危机的企业是无法壮大的。
对楼市调整周期的时间预测差不多都是信口开河。
今年2季度成为绝大期盼,是迎头向上还是雪崩坍塌将见分晓。

思达样本:楼市之冬有多冷

青山遮不住,毕竟东流去。终于没有熬过这个冬天,思达轰然倒下。

这个庞然大物,曾经无数光环笼罩于一身,如今却是“一朝春尽红颜老,花落人亡两不知”,虽然“蓝堡湾”的旗帜仍在寒风中飘扬,思达掌门人汪远思却难觅其踪,人去楼空。

“这一事件绝不是一个偶然事件,也绝不会是最后一次”,有地产观察人士私下表示。目前甚至在坊间流传着多个可能倒下的项目及公司的“死亡名单表”。

元旦当天,记者路过郑州红星美凯龙全球家居广场,发现广场上人头攒动,气氛异常“热烈”。

现场不少商户聚集在广场上举着牌子抗议商场租金高,要求降低租金,“从而支持商户能够经营下去,大家共渡难关”。

“共渡难关”这个词汇目前成为近期最炙热的词汇,看来开发商和商户以及投资者目前的关系已经构成荣辱与共,面对地产寒冬形成利益“捆绑”。

宝龙集团副总裁王月近日在深夜发短消息询问,“目前郑州地产形势如何”,记者回答“好似林冲风雪山神庙,无动且悲壮”。

最近胡葆森在解析“建业式过冬”的媒体见面会上有了“严冬感言”:没有经历危机的企业是无法壮大的。

这让记者想起了洛克菲勒曾经说过“没有不幸体验的人,反而不幸”。这样的哲学思辨估计目前让很多开发商要恨得咬牙切齿。

猜想纷争:冬天到底有多长

股市和楼市行情都很“山寨”,仿佛一对难兄难弟,只不过股市已然崩坍,楼市还在硬挺。

2007年,中国股市上流行一首歌,叫《死了都不卖》。2008年,中国股市上流行这首歌的升级版,叫《不卖准得

死》。

用《证券市场周刊》评论员燕海涛的话说,这两首网上流行的山寨歌儿,对股市大势的研判,那叫一个透彻,那叫一个“绝”。

燕海涛笑谈,中国楼市比中国股市慢了半拍差了半年,这两首歌儿《死了都不卖》和《不卖准得死》现在轮到中国楼市唱了,你刚唱罢我来唱,二重唱,演唱者为“股楼组合”。

虽然是笑谈,可透着股凄凉的味道。

悲凉何时到尽头?调整时间长度成为最大的猜想。2008年,郑州众多房地产公司以及媒体邀请到了很多著名的经济学家,以及其他一些“非著名”经济学家但却是房地产行业内的“策士”。

但对这次楼市的调整时间会有多长的分析,可以说分歧重大,因为他们的判断经常一改再改,从3个月到半年,甚至到2年,可以说众说纷纭。

国都证券策略分析师张翔表示,对股市的分析手法主要是基本面和技术面,即使股民经常使用的技术面上的众多分析指标也都是建立在非常强大的概率学和统计学的基础之上的,而对楼市的调整周期分析,基本上都是凭借感觉,“说不好听点,差不多都是信口开河”。

开发商热盼:还有多少政策出台

从“郑州17条”的组合拳救市政策,到最近的建设厅鼓励房企重组,都透露出来了政府在政策上的“松绑”征兆和极力“挽救”的倾向。

对于房地产行业而言,2008年的楼市可以说是政策市。从去年六月份开始,便有地方政府出台政策,鼓励购房者入市买房。到了九、十月份,“救市”政策更是层出不穷,从地方到中央都有相应的“救市”政策鼓励消费。

然而,也有人反对出台这些政策,因为他们认为,如

果政府被“胁迫”,出台这样的优惠政策鼓励购房。难保购房者得陇望蜀,要求更多的政策优惠,届时政府将处于被动。

放松二套房贷、减少购房人人和转让环节的各种税费、降低贷款利息……在已经出台了鼓励消费的政策之后,中央和地方各级政府还将会出台怎样的政策,刺激目前低迷的房地产消费?

政府部门还会继续出台优惠政策鼓励购房吗?在进退维谷间,政府的下一步政策取向,尤为值得关注。

购房者关注:房价是否继续下行

“久盘必跌,开发商的资金链越来越紧张,不得不降价促销以回笼资金,于是郑州楼市进入量价齐跌阶段”,南京元年顾问公司董事长赖刚表示。

实际上,在郑州房价出现负增长以前,郑州商品房成交量已持续低迷半年左右,郑州目前多家在售楼盘的成交量同比都下降五成左右。

事实上,在保障性住房即将批量入市的预期下,商品房价格也可能将面向方向性的调整。再加上大多数业内人士仍预期今年上半年楼市回暖无望,但开发商借下半年的回暖加大推盘力度,因此,在供应加大的前提下,再加上开发商资金回笼预期,很可能在价格上做出一定的让步。

南京元年顾问公司董事长赖刚表示,当前采用降价举措的大多是土地储备量大、有降价和资金需求的公司,在市场上不会放弃今年2季度的市场,将会是一个集中新上市的时机,按照市场价格下滑的惯性,未来郑州房价环比跌幅还会继续扩大。

河南财经学院教授刘社强强调,“在房价回调时,也要提防房价过快、过度下跌,否则不仅危及企业,而且不利于市场稳定发展,若不加以防范,则有可能出现‘硬着陆’。针对于此,政府必须予以足够的重视,加大稳定市场、刺激需求的政策力度。”



楼市漫谈

夜奔

本栏主笔 马晓鹏

胡葆森纵横商海20载,执掌建业16年,如今有12个字的感悟“借势而起,顺势而为,逆势而上”。

目前地产形势可谓“逆势”。

他认为,对于做企业的人来讲,这次全球性的金融危机能经历一次是很幸运的事情,“经历这个事儿,再过三年、五年、十年,一个人就会体验曾经沧海难为水这种感受。没经历过沧海,那就很难体验‘水’这种感受”。

近期天气异常寒冷,众多地产企业的现状让我想起了林冲风雪山神庙一幕。

风雪,残废,天地苍茫悲怆难抑,铁枪狂舞不知西东,林冲站在遍地的雪白血雪中,仰天长啸:“好大雪!”那是他生命中最慷慨深沉的一曲哀歌。

一边打开那首扬琴弹奏的《林冲夜奔》,一边静静写下这篇文章。

金圣叹曾说:“林冲自然是上上人物,写得只是太狠。看他算得到,熬得住,把得牢,做得彻,都使人怕。这狠人在世上,定做得事业来,然琢削元气也不少。”这是一个中肯的评语,唯一的疑问在于那个“狠”字,我想,这个字更多是指他身处绝境时爆发出的无尽潜能。

地产企业在众多人的心目中无疑也是一个“狠”字,是“很暴利”“很强大”的负面背书。

洛克菲勒曾说,没有不幸体验的人,反而不幸。

目前的地产形势是《林冲夜奔》式的穷途末路,还是长征途中的血战湘江后的绝地逢生?

1943年11月,中国抗战史上著名的常德会战开始。面对日军围困,战至弹尽粮绝时,第57师师长余程万向孙连仲发出电报,他在电文中说:“弹尽、粮绝、人无、城已破,职率副师长、指挥官、师副、政治部主任、参谋长固守中央银行,各团分划分区、扼守一屋,作最后抵抗、誓死为止。”

“弹尽、粮绝、人无、城已破”,当多年前第一次看到这9个字时,眼泪夺眶而出。在记忆深处,能让我感动的词语不多,而这9个字,更显得决绝、悲壮、豪迈。

1936年冬天,陈毅元帅在梅岭被围困的九死一生之际,“伤病伏草间二十余日,虑不得脱,得诗三首留衣底,破围解”。他那豪气入云的“绝笔”诞生了。

好一个“虑不得脱”,足见当时形势之危亡。

目前的地产形势,绝对不是“弹尽、粮绝、人无、城已破”,开发商更谈不上“虑不得脱”。相反,目前极有可能是“逆势而上”做大困难的良机。

风雪弥漫的深夜,形单影只的林冲,肩上一杆铁枪挑着个酒葫芦,踉跄地走向远方那片浩瀚无边的芦花荡,远处熊熊火焰映衬着萧索的背影,他仰天长叹:“好大雪!”在这个夜晚,我想起了卢纶《塞下曲》中的“欲将轻骑逐,大雪满弓刀”。

趁“好大雪”则可“逆势而上”,皆为雄壮慷慨。

郑州西北崛起 利海蓄势待发

本报记者 黄晓娟



2008年,根据郑州西部老工业基地用地调整规划中期评审的“二号方案”,以碧沙岗为中心建商业区,陇海铁路以北区域规划道路总长72公里,增加穿越铁路的通道和跨越西流湖与高新区的联系通道。

其中东向形成四个穿越铁路通道——环城快速路、东风路、农业路、黄河路,南向形成五个穿越铁路通道——西环路、秦岭路、伏牛北路、桐柏路、嵩山北路,西向形成四个跨越西流湖通道——伏牛北路(接翠竹路)、科学大道、东风西路、化工路,在西三环、秦岭路之间增加南北向主干路——电力南路,完善该区域的主干路系统,并增加城市次干路、支路。

2009年政府规划文件中提出,2009年开始要修建的第一条路就是位于西北区域的秦岭路,目前已经修至电厂南路,延伸至北环指日可待。

西环科学大道立交桥将在2009年动工,北四环和西四环即将通车,西三环即将打通至北四环,西北板块的气门俨然大开。

作为市政规划中的重点打造区域,西北板块正因其日渐成熟的交通路网、市政配套、生态景观等利好因素,备受人们关注。

而早在2007年初,来自广东的地产大鳄——利海集团独具慧眼,已抢先进入西北这块当时还不是市场热点的区域。一年后,西北板块快速发展起来,利海托斯卡纳已成为区域的名片,而在利海的带动下,周边房地产项目的发展氛围日渐浓厚,将成为郑州住宅市场的另一个热点区域。

今天,随着秦岭路连通南北,板块的升值潜力已经凸显,部分具有超前眼光的置业者已经尝到了超值房产升值的甜头,因强烈居住需求而进入该板块的居民也再次肯定了当初的决定。

托斯卡纳就是位于该板块,45万平方米的纯粹意大利风情小镇手工建筑群,凭借人性化的整体规划及园林景观布置、国外引进市场领先的建筑材料及施工工艺、领衔郑州的国际“金钥匙”物业体系……成为了区域当之无愧的代表性项目,在整个市场上建立了良好口碑。

与此同时,秦岭路周边的甲天下西湖新城、九龙城、晶华城以及大批待开发的楼盘不断涌现,西北板块即将形成一个新兴的居住区。



一年一次年夜饭
此刻唯有健康菜

好菜知时节,当春乃发生
一年一次的年夜饭
祝福是永恒的话题
绿色健康和谐
在酒酣耳热间
在笑语盈天中
菜到了,酒醉了,福满了
没有蔬菜不过年
此刻唯有郑研蔬菜



年夜饭 郑研蔬菜
因为专业 所以更好

订购热线: 0371-68797002 61763569 13949080958

郑研蔬菜
ZHENG YAN VEG

河南省祥龙种业有限公司出品
郑州市蔬菜研究所监制

画中有话



资料图片

随着购房者的热炒,投资者的哄抬,房价似干柴上的烈火一个劲地上窜,整个楼市就像熊熊燃烧的火焰,让普通购房者难以靠近,他们只能“望房兴叹”。于是,抱怨声、唾骂声声入耳。开发商只当耳旁风,还不停地煽风点火,企图让火势更凶。

一次次的常规调控手段出台,没有见到明显效果,行情却是火上浇油,逆势而上。老百姓面对炙热的地产市场只能哀叹。当真正的灭火“芭蕉扇”的动用,都冷静了。

政策出台后,收效甚微,这种宏观调控对房地产结构性矛盾的影响并不明显,建设部认为对于部分热点城市启动用行政手段予以调节。这招够狠,真正的芭蕉扇现身了,只有它才能扇灭这座火焰山,让购房者顺利过关。

黄晓娟