



楼市这一年来多来一直处于一片质疑声中,特别是在经济危机开始笼罩全球的同时,对于房地产市场的影响逐渐显现。开发商的资金链岌岌可危,购房者信心不足,对于2009年的悲观论调开始甚嚣尘上,“过冬御寒”成了部分专家和开发商的首要想法。然而,当2009年过去了几个月,我们却非常欣慰地看到:在政府和企业的共同努力下,房地产业虽然受到一定影响,但郑州的房地产市场依然可以称得上阳光明媚。

谁将引领楼市下一个春天?

本报记者 刘文旭

楼市“常青树”

危难时刻方显英雄本色,谁能在市场低迷时横刀立马?在这样一个特殊的时段,2009年的上半年,市场检验出了中原楼市的常青树,不倒翁。危机中要有希望,特别是在全球危机的情况下,我们就要寄希望于拉动内需,而房地产业是拉动内需的重要力量,目前房地产业增加值占国内生产总值的比重达到5%左右,同时,从产业角度而言,房地产业与许多行业存在直接与间接的联系。房地产业的健康稳定在一定程度上决定了其他行业的健康稳定。那么中原楼市走出迷雾步入坦途的转折点在哪里?谁将指引楼市的下一个春天?每个对未来充满希望的人,都在等待着有人说出准确的答案。我们相信,通过2009年上半年的实际检验,已经找到了部分答案。上半年,以中原新城、绿洲云顶、君悦城等老牌地产常青树为首的企业,用数字证明了它们在拉动内需、消化刚性需求上的实力。郑州名晟房地产营销策划有限公司常务副总陈海滨告诉记者,他们售楼部有12名置业顾问,每天

都忙不过来,周末他这位老总还得去一线帮忙。君悦城营销总监朱建平说:“周一至周五售楼部客户来访量保持在15组以上,周末在40组以上,每天的房屋成交量都在3套以上。”中原楼市的2009信心之旅,是这些地产常青树给予了希望。据不完全统计,郑州楼市进入4月底尤其是5月初之后,有30余个项目上调了销售价格。

谋变在城南

在《郑州市城市总体规划(2008—2020年)》中显示,郑州未来12年的发展,以西南三向为主。一度被坊间称为“塌陷”的郑州南区,重新走到聚光灯下,迎来重大发展机遇。据河南省房地产业商会常务副会长、秘书长赵进京介绍,在二七区和管城区南部,聚集了多家大型房地产开发商,参与城中村改造等建设项目,预计未来五年将建成500万平方米的住宅。城市化过程中,嗅觉最灵敏、行动最快的是房地产开发商,背后追随而来的人流、物流等将迅速改变区域发展面貌。那么,“整体规划、统筹发展”的“小南城”与“大南城”能否扛鼎整个中原楼市呢?

“我们要改变郑州的南大门,要把这里建设成郑州的‘门面’,要给由机场高速进入郑州的宾客留下郑州甚至是河南的‘第一印象’。”河南美景置业有限公司策划部经理陆相华给记者勾勒着几年后的郑州之南。七里河村位于航海路与中州大道东南角,是即将蝶变成美景鸿城的都市村庄。河南美景置业有限公司策划部副经理胡倩指着规划蓝图,激情飞扬:“七里河村改造项目综合占地近千亩,总规划面积近150万平方米,由这里拔地而起的美景鸿城,将成为集高档住宅、星级酒店、商务办公、休闲娱乐、商业购物为一体的现代复合型新区。”

以七里河蜕变为标志的南门开启,村庄曾经的荣耀已归尘土。如今七里河村正在走向历史——城市化的汹涌浪潮,注定这个城南“孤岛”不可避免要选择融入都市。

顺时势而行

当今时代,“危”“机”并存,如何趋“机”避“危”是许多地产老总日夜思考的命题。无法在坏时代下生存,自然也无法在好时代下发展,于是,苦练内功,

精炼产品成了企业应对市场变数的不二法则。昨日,由香港锦艺集团有限公司投资开发的大型海派新古典主义建筑——锦艺·国际华都项目,第一次在平面媒体上露面。据了解,该项目已被锦艺集团酝酿两年之久,其房地产业务部副总经理李峻介绍:“虽然郑州楼市的泡沫并不大,但何时转暖不得而知,所以在产品上血拼是所有开发商必须要应对的。”“以不变应万变,好产品才是企业的保障。”河南光润房地产有限公司副总经理尚学军的观点和李峻的不谋而合,他说,短期期待郑州住宅成交价下降是不太可能的,普通消费者对政策理解有一定偏差,以为出台了房地产政策,房价就一定会降,这是误解了政策,作为开发商都明白这个道理,所以如何争取有限的刚性需求就得打产品战、服务战。在郑州地产圈里的名企业、名项目无不在提升自己的产品品味,以满足购房者的个性化需求。回望2009的前几个月,我们有信心预期:把握市场命脉,做适合百姓居住的房屋,中原楼市的下一个春天将由“你”引领。

开发商坦言:地价降并不意味着房价降

据中国城市地价动态监测系统显示,2008年以来,我国重点城市地价增速明显趋缓。今年第一季度全国35个主要监测城市中,有19个城市的综合地价环比下降。这些城市主要集中在东部和东南部经济发达和较发达地区。但是,必须清醒地认识到,目前的房地产市场并没有充分的理由证明可以恢复到2007年高峰期那种水平,无论是自住型购房者、投资型

购房者,无论房价、地价都将如此。此前开发商始终坚称,地价的高企导致房价飙升。如今,地价回落对房价有何影响?一位不愿透露姓名的大型开发集团高管坦言,房地产商拿地主要考虑的是企业的资金压力与市场的供给关系,而非房价成本。地价降并不意味着房价就低。以北京今年从商品房库存数看,按照以往几年销售高峰的月售

份,由于楼市“小阳春”,开发商不同程度提价,北京住房成交量又出现逐渐萎缩。5月上半月住宅成交为6360套,剔除经济适用房、限价房等保障性住房,平均每日成交348套,环比4月份下降21.4%。这样库存消化需时会更长,开发商回笼资金会更慢。与此同时,去年房价处于高位时,不少开发商蜂拥拿地,现在正有待消化。这种情况下,房价是否能再涨起来不好说。



楼市漫谈
荣勋赢座销售热线
63216666 63397777

看美国“救市”

本栏主笔 马晓鹏

历史总是惊人的相似,美国房地产行业遭遇的现状好似80年前的翻版,拯救的手法和措施也是一如既往。美国国会周二向总统奥巴马递交了一项价值22亿美元的住房援助法案,该法案旨在帮助40万住房所有者免于丧失抵押赎回权。为何他们要这么做?是因为,不花血本去帮那些不还钱的贷款业主不行了。有句格言:简单的事儿复杂处理,复杂事情简单处理。

美国房地产的危机依然深重,最新的美国抵押贷款违约纪录新高并且房屋价格下滑比率达到两位数。所以上述法案包括对受到房地产危机最重打击的家庭提供直接援助,该法案还努力使金融市场稳定。80年前,美国的罗斯福也是如此行事。正所谓病来如山倒,病去如抽丝。由东岸到西岸,由高档别墅到百姓公寓,美国的住宅市场绝大部分依然是一片低迷景象,就像一个重病之人一样,虽然已经躺

了一年多,但是未来的一两年之内断没有立即恢复的可能。美国房地产教科书中关于大萧条时期的美国房地产的相关章节内容写到:20世纪20年代长期的繁荣突然结束了,因为1929年10月股票市场陷入了危机。尽管很多人相信经济低迷只是暂时的现象,复苏就在眼前,事实上此次大萧条在美国历史上持续时间最长,也是最严重的经济衰退。思维是人类最伟大的发明。有了思维,必然产生思维产物,我们要关注美国,这个目前地球上最强大的国家在近百年来中所摆脱危机的策略和思维往往被证明是有战略眼光的,是高妙的。我们多年来一直在时而盲目时而乖张地批判和摒弃它。楼市波动带来一个房地产行业市场化、规范化、制度化建设的问题,这是思维的着眼点,有着与和平演变相等的地位。我们必须从各个方面进行分析,提出系统性的策划方案,让系统正常并良性运转,才是治本之举。

郑州购房 精品荐盘 郑州精品楼盘六县(市)主推展

咨询电话: 67655260

住好房 不差钱!

人这一生可短了,有时候跟买房是一样一样的。在国基·家天下,眼睛一闭一睁,三楼没了,哪~?眼睛再一闭一睁,这六楼的又没了,哪~?买房最痛苦的事儿是啥,你知道吗?就是有钱买不到好房子。比这还痛苦的事儿是啥,你知道吗?就是好不容易看上的房子,却被别人买走了,哪!

卖的好就是硬道理

倾情推出两梯两户双气专属华宅!

另有36-66-86m²稀世经典中小户型热销中>>>>

31 HOTLINE +86+371 69133 333/666/999

开发商_河南国基置业有限公司 营销中心_金水区南阳路93号(农业路以北400米)

阳光新城 Sunway Home

董事官邸

经三路 / 东风渠畔 / 33万m²成熟纯洋房社区

限量珍藏大户豪宅 现房实景倾情巨献

129m²-195m²双庭院洋房 买即可尊享入住!

思想越远大,家人越贴心;成功了,就住中心城的大户豪宅

Tel:0371+6565 1100 现场售楼中心:中州大道(老107国道)与鑫苑路交会处

入住郑州 首选帝湖

帝湖王府,成品大宅收藏稀有殿堂空间。

帝湖全新力作后海—滨湖酒店式公寓

后海,滨湖酒店式公寓,携大师手笔,整合知名品牌,领衔郑州西南。成熟社区之上,尊享帝湖大配套、大景观、大物业,尽享酒店式小户生活。

八大主题优势缔造帝湖王府至高性价比

130-280平米 湖景现房,百万级压轴珍藏!

湖景生活实景开放 王府专线 0371-68627188 / 288

富田太阳城

喜上喜 送大礼

富田太阳城荣获2009引领中国房地产十佳宜居典范金奖楼盘

富田太阳城 喜上喜 送大礼

新房新婚,天生一对,富田太阳城5月婚房特供月,2009年结婚新人到富田太阳城购房,均可享受“喜上喜,送大礼”优惠活动:

喜:新人购新房,送红包9999元;

喜上喜:新人当天定房喜上喜,一房立减99元/m²,二房立减199元/m²。

富田太阳城临街保留商铺全城公开发售,敬请咨询,莅临品鉴!

贵宾专线:0371-66837111/222/333