



今年以来我国各地纷纷拍出地王,备受关注的地王效应在近来的房地产价格上开始显现,国土资源部27日公布的“全国主要城市地价状况分析报告”显示,今年三季度末,35个重点监测城市综合地价水平为3345元/平方米,同比增长0.36%,环比增长2.49%。

据悉,该报告主要由国土资源部下属的事业单位——中国土地勘测规划院执笔,每季度对外发布一次,是了解我国35个重点监测城市

地价动态监测工作情况的主要依据。自2008年第二季度开始,为掌控地价和房价态势,国土资源部将监测城市拓展到105个城市。

今年第一季度,全国35个重点城市地价总体水平为3189元/平方米,同比下降2.25%,增幅比2008年同期下降14.37个百分点,而105个主要监测城市地价总体水平同比下降1.23%。

到了第二季度,全国105个监测城市的平均地价水平依然处于

下行通道,但比一季度下降的幅度缩小了0.35个百分点。今年第三季度全国105个主要城市地价之所以能够实现正增长,与当前土地市场的复苏,以及整体经济环境的回暖相关。

自从今年5月份以来,全国重点城市的土地市场便吹响了复苏的号角,各地“地王”层出不穷,土地出让市场一片繁荣。经济形势的回暖对地价水平的影响很明显。

供需平衡 市场驶入良性轨道

本报记者 马晓鹏 文 宋 晔 图

房地产市场复苏,开发商们的销售业绩也随之水涨船高。仅仅前三季度,郑州市商品住宅就卖了76785套,已经超过2008年全年的销量,众多开发公司房屋的销售量比去年翻了几番。

房屋销售量 比去年翻几番

仅仅前三季度,郑州市商品住宅就卖了76785套,已经超过2008年全年的销量。

数据可以说明一切,前三季度,我市开发商的销售量又将如何?

记者昨日采访得知,郑州的多数楼盘都完成了全年成交量的90%以上。位于经济技术开发区500亩双气的理想小镇——远大理想城,前三季度完成了10个亿,远远超过了年初6个亿的销售目标,在郑州50多个新项目中脱颖而出,创造了郑州单项目销售量最高的历史传奇。谈起10亿这个惊人的数字,理想城从领导到基层无不为之振奋。远大理想城总经理张子玖把一切成绩归结与团队和该项目的定位,“让生活在远大理想城慢下来”相信这是许多疲惫的现代都市人所追求的理想生活,正是这种“慢生活”的理念让大家选择了理想城。

以“运动型社区”为主体的汉飞·金沙国际前三个季度完成了6个亿,超出了年初3个亿的目标任务,河南汉飞置业有限公司的营销总监周恩华有更多的话要对记者说:“汉飞自去年10月份开盘以来,市场就没有冷过,还是刚性需求促使汉飞前三个季度就完成了80%的销售量,还有20%到年底基本能消化完。”

位于航海路未来路的发展南郡以其优越的地理位置独领风骚,据郑州发展置业有限公司营销总监杨柳介绍,1-10月份,发展南郡完成全年销售比例的94%,无论是价格和销量和去年同期比都是呈上升态势。

中原新城、正商、建业等大型楼盘在



接受记者采访时,纷纷表示今年的房屋销售套数比去年甚至翻几番。

投资客退出 自居或改善型占主导

从销售面积来看,市场热销的户型主要集中在90平方米左右,购买的人群主要是居家及改善型为主。

“目前郑州的住房消费需求也主要集中在在这个面积段,由于去年国家的宏观调控,二套房贷收紧,大部分投资客基本退出市场,所以自居或改善型的购房需求是今年购房的主旋律。”杨柳认为。

自7月17日银监会重申,各家金融机构严格执行“二套房”首付四成,严格审查个人房贷后。杭州、南京、北京等率先“严打”二套房贷的地区成交量已经出现了连续几周的下滑,很多楼盘销售不同程度受到了二套房贷政策收紧的影

响,客流量减少一成。随之,投资客也渐渐远离市场。

“二套房贷政策的目的是为抵制过度炒房投机行为,同时也保障真实的首套购房需求。”张子玖表示,二套房贷的收紧是国家对今年上半年以来某些地方出现楼市过热现象的一种调控,政府希望楼市健康稳定发展。“二套房贷政策收紧,更像是一个信号——我们国家的金融政策绝对不会支持炒房。”周恩华也认可这个观点。

“政策不支持的事情,我们绝对不能去干。”投资客张宁认为。投资、投机行为也是导致房价快速上涨的原因之一,抑制房价的快速增长,满足刚性和改善型需要,必须控制市场的投资、投机行为。

而从我市房地产市场的购买人群来看,刚性需要已经远远超过投资购房,因此,市场也渐渐会走向良性循环的轨道。

供需平衡 价格稳定是市场主色调

“市场平稳是郑州区别于其他二线城市的主要特征之一。”周恩华认为,郑州的房地产市场整体呈现供需合理,郑州市的工资水平和房价也是在一个合理的位置上,所以郑州市目前的购买力依然很强,只要地理位置好、价格合适,产品可以接受,都是出手的好时机。今年1-10月份,郑州市商品房销售7万多套,已经超过了2008年全年的销量,可见市场还是有需求的,郑州市房地产市场基本处在良性循环阶段。

杨柳对此也持相同看法,“郑州目前的房价基本符合企业和消费者的承受及心里预期,由于房价的组成受多种因素影响,但整体来讲,地产商的定价是比较科学、合理、理性和符合市场规律的,不存在跟风疯涨的价格局面,也不像一线城市一样存在过多的泡沫现象。从2006年国家开始的一系列宏观调控来看,郑州房地产市场都在微调基础上理性健康平稳地向上发展。”

河南王牌企划有限公司董事长上官同君分析,从前二季度的房地产市场整体走势来看,老百姓购房的恐慌心理已有缓解,另外,市场还要关注两个主要指标,10月16日河南建业在郑东新区拿下100多亩地,10月23日鑫苑置业在郑东新区拿下80多亩地,作为在我国香港以及美国上市的我省大型房地产企业,这两家大型地产商的动向值得关注。

而从郑州市今年的供地计划和速度来看,郑州市的土地市场供应没有问题,所以也不存在房地产供不应求的情况,当前郑州的房地产市场供求关系仍然是健康的,未来也会沿着良性轨道行驶。

闲置土地盘活渐入佳境

促使理性拿地 平抑市场膨胀



杨柳 郑州发展置业有限公司营销总监

其实,有开发商拿“地王”根本就不是用来建房的,而仅仅是为了当前拉升房价专用。参与竞拍天价的开发商,大多数都是上市公司。通过拿高价地,来拉升股价,接着配发新股,大量圈钱,再用于买地。如此循环,开发商做到了房市和股市的双丰收。而整个房地产市场,也将沦为资本的游戏场,房地产少了真正建房的,只剩下地产了,这必将对整个行业的健康发展。

土地供应增加再多,如果被那些上市公司以低价买进,

而不修建,整个房价还是要被他们操纵,想涨就涨,这样反而可能帮了倒忙。实际上,规范房地产市场,最主要的,还是要严查闲置地,加强对违规行为处罚。严格执行闲置土地制度,不仅体现了政府促使土地市场和楼市回归理性的决心,更对以投机为目的的部分开发商产生震慑作用。从而达到理性拿地的目的,能够一定程度上起到平抑地价的轨道上发展。

减少囤地现象 加大供应量

严查闲置土地,将促使开发企业加快土地开发速度,这客观上会增加市场的供应量,未来两三年内将形成一个新增供应的小高峰。

此外,囤地现象将大大减少,开发企业土地储备模式会转变。过去的开发模式,一般企业会花大量的营运资金储备土地,一是为了将来的快速发展,二是把钱存进土地这个“银行”求增值。一些大型开发企业的土地储备量更是惊人。如果完全按照新规定开发的话,这些开发企业的资金能否跟上,开发能力能否承受,融资能否及时到位都是问题。

所以,未来开发企业不惜重金大量买地的行为会减少很多,合作开发或者转让土地的现象会增多。严格执行清理闲置土地政策,会从根本上克服开发商过度囤地的问题,但多多少少会带来一些市场观望情绪。不过,由于政策增加房地产市场供给的作用是长期和缓慢的,估计对购房者以短期心理影响为主。还有两点可以看清楚,一是相对成熟的市场,管理相对规范的城市,市场所受影响非常有限;而运作效率高,资金实力雄厚的开发企业应变能力更强,所以不用担心楼市因此会出现什么不适应现象。



付晶 河南美景置业有限公司营销总监

平抑地价 迈向理性通道

上官同君 河南王牌企划有限公司董事长

严查闲置土地,对未来的房地产市场无疑是利好。开发商尤其是拥有大量土地储备的开发商,为了确保自己的利益势必加速开发。

首先,这样将在很大程度上缓解今年下半年的供应不足。而从长期来看,由于开发商的开发速度加快,市场供应量的增速也将随之变快,这样,供大于求的局面将会在很长一段时间得以延续。

第二,利于平抑过快上涨的地价。近几年,各地地王频现,究其原因除了属于开发商的逐利游戏外,地方政府通过土地获利也是重要原因之一。而一旦开发商在国务院土地新政约束下理性购地,则地方政府必将降低其通过土地获利的预期,这样,在推出相关地块时的土地起拍价将有所降低,从而利于平抑过快上涨的地价。

第三,打击开发商捂盘惜售的心态,利于平抑房价。房产火爆时期,开发商捂盘惜售,哄抬房价的现象随处可见,究其原因就在于开发商深知只要持有土地就不愁暴利。而在国务院土地新政下,开发商迫于土地持有成本大幅增加的巨大压力,势必加速推盘进度。这样,将在很大程度上打击开发商的捂盘惜售心态,市场供应也必将大幅增加,房价下跌将是必然。

第四,加速行业整合、洗牌的步伐,利于房地产市场早日迈向理性发展通道。目前,在炒地、暴利及融资的心态驱使下,很多开发商都持有很多土地,而且,其持有的土地已经达到或接近闲置土地费用征收标准,有的甚至达到或接近被政府无偿收回的标准。在国务院新政下,土地项目转让将大幅增加,行业整合、洗牌步伐将加快,部分开发商将被无情地淘汰。这样,将利于房地产市场早日迈向理性发展通道。

楼市工作室 整理

楼市观察

内地房企赴港上市遭遇冰火两重天 恒大地产IPO强势呈现

本报记者 马晓鹏

近段时间由于多家内地房企在香港争相上市,让H股市场显得热闹非常。虽说是各说各的好,但资本市场却表现出了明显的厚此薄彼。所谓“几家欢喜几家愁”,在卓越宣布暂停上市的同时,起家于广州的恒大开展已超额8倍。

内地房企赴港上市 资本市场厚此薄彼

为了得到国际资本市场的认可,近期赴港上市的内陆企业恒大、卓越、明发、禹洲国际等都纷纷向资本市场抛出了橄榄枝,但由于供过于求,许多房地产公司价格被打压。据了解,由于不愿降价出售,卓越率先打退堂鼓,宣布暂缓上市。而禹洲(新上市编号:01628)亦只能以低位2.7元定价,明发集团(新上市编号:00846)国际配售仅仅足额。

与此形成鲜明对比的是同期赴港IPO的恒大地产,据最新统计数据,恒大地产昨天开展截飞,总结10间券商资料,共售出58.6亿元开展金额,以公开发售6.46亿元计,超额8倍。

恒大地产公开发售部分 有望超额认购70倍

近段时间恒大地产一直颇出风头,不仅前三季度拿到多个国内房产指标第一,此次IPO一开始就受到诸多关注。李嘉诚、郑裕彤、刘銮雄、杨受成等多位知名富豪的争相入股,更是让许多投资人看好这支内地房企的潜力股。

耀才证券总经理陈启峰预期,恒大公开发售部分有望超额认购60至70倍。诚信证券联席董事涂国彬表示,恒大昨日的开展额大幅显著,相信客户会看准形势后入飞。此次恒大累计借出的开展,由上周五的6000万元,急增至昨日的3.5亿元。他指出,恒大因有富豪进入而较为瞩目,此外也因为同期的4只内房新股中,恒大地产是土地储备最多的一只,规模又比较大,加上溢价后更具吸引力。

卓越暂停上市 明发无意下调招股价

反观两只曾与恒大正面交锋的内房新股,市场传出,卓越置业(1028)公开发售部分获九成认购,差少许便足额;明发(0846)则未足额,有指该股可能会降低招股价范围。

卓越昨晚发表通告指,将不会按照原定时间上市,但未定重新上市日期,至于已经进入的资金,于今日不计利息退回予投资者。

明发承销团的消息人士透露,其国际配售方面已经足额,路演仍未结束,目前无意调整招股价范围,预期会继续按原定时间表上市。该股预定于下周二(11月3日)上市。

至于上周五截止公开发售的禹洲地产(1628),消息人士表示,国际配售已经超额,公开发售部分亦超额2倍,拟以招股价下限2.7元定价,集资16.2亿元。

楼市资讯

郑东新区CBD休闲娱乐美食区 开始招商

本报讯(记者 马晓鹏)据悉,第81届全国秋季糖酒会在郑东新区会展中心召开的四天时间里,有20多万人涌进郑东新区CBD,此时的郑东新区人山人海,车水马龙,这样的盛况充分展现了郑东新区CBD的会展经济所具备的超强人气和巨大的消费潜力。但同时暴露出来了一些会展配套设施的不足,如餐饮娱乐、商务休闲、茶座咖啡等可供参会人士进一步开展商务活动和会务休闲的地方。记者采访了多家参展商,普遍认为郑州会展中心的诸多优势,但同时提出了诸如意向客户的进一步谈判和4点闭馆后的休闲去处问题。会展中心附近这样的地方太少且人满为患,到市区又不很方便,希望在会展中心附近完善相关配套设施,尽快弥补这个缺憾。

记者获悉,在会展中心旁边,商务内外环之间的CBD中原文化步行街二区天下收藏的招商已经基本完成,而一区的定位就是休闲娱乐美食区,记者就此采访了项目负责人王安乐总经理。据王安乐介绍,总面积约1.7万平方米的休闲娱乐美食区共有五层,负一至三层是大型店面,负二层为停车场。店面设计既可以满足大型餐饮娱乐机构的所需,也适合小型的特色餐饮经营。主要业态定位为特色餐饮、名菜名店、西餐洋酒、茶社酒吧等方面,这将填补目前郑东新区CBD在休闲娱乐方面的不足,为会展商务、旅游观光人士提供完善的服务。

目前,餐饮娱乐美食街已经有几家品牌餐饮客户开始商谈入驻,同时餐饮娱乐美食街的相关配套工程也正在紧张有序地进行中,将在天下收藏步行街之后,开街迎宾。届时餐饮娱乐美食街将有各种餐饮美食、西餐、咖啡馆、戏曲茶社、各种特色小吃等各种休闲场所,将成为商务洽谈、休闲聚会的首选场所。并且随着郑东新区文化旅游品牌的形成,到郑东新区CBD观水幕电影,看烟花、逛展会、淘古玩、品美食将会成为郑州市民和各地游客的休闲娱乐生活新时尚。

CBD中原文化步行街
CBD东环中原文化步行街
招商电话: 60111999
0371-
地址: 郑州市郑东新区CBD商务内环内28号中恒大厦一楼营销中心

招商电话: 60111999

地址: 郑州市郑东新区CBD商务内环内28号中恒大厦一楼营销中心