



本期话题: 新政下房地产企业如何找准市场方向
本期嘉宾: 华林都市家园3期尚峰苑营销总经理 张燕莉

新政下开发商的调整应变

记者: 自新政实施以来, 全国上下舆论纷纷, 开发商站在十字路口进退两难, 涨还是降? 等待还是突围? 请问您们是如何看待的?

张燕莉: 新政出台后, 确实一定程度上出现了一些客户观望的情绪, 这个时候也的确在考验各个开发商的应变能力。作为开发商来说, 我们也会有一定的影响。但反观现在的楼市, 真正能做到处变不惊的开发企业着实不多。

新政也是一块试金石, 就看谁的产品更能吸纳更多的关注和相应的购买力, 不是有舆论就要在价格上有所调整, 这样对市场和消费者来说都是不负责任的。我们开发企业虽然在开发商品房, 但同时也是在做一个项关乎民生的产业, 我想不论说是突围还是等待都是基于商业操作层面说的, 对于真正在做商品的企业来说, 只是需要调整我们的既定方向。

记者: 我们从市场了解到, 华林都市家园3期尚峰苑将在5月底推盘, 开盘均价会定在多少? 有没有拉低价格的想法和预期?

张燕莉: 价格我们还在商榷中, 一般都会等到确定开盘的时候才会去公布这个价格, 但现在可以稍微透露下, 我们的价格绝对是符合市场大方向的, 不会是炒高房价的那一类。我们的价格是根据市场环境、自身硬件、市政配套等诸多因素决定的。符合市场走向的同步价格应该是没有拉低房价的嫌疑。

记者: 请介绍尚峰苑项目的开发进度和市场优势。

张燕莉: 华林三期的承建方是中建七局, 绝对是一流的承建单位。目前, 在建的几栋高层会在今年10月份封顶, 尚峰苑项目作为华林都市家园的三期产品, 在品质上是一次升级。项目位于农业路南阳路交叉口, 地段优势凸显, 周边配套完善, 整个项目建设以居住为目的, 以健康为理念, 以宜居“家”的准则去服务, 将大众群体视为自己家人, 为家人提供服务自然是要尽我们自己的所能。

“低碳社区”, 华林房产一直在运营。在施工过程中, 宁可增加成本修改规划, 也必须将最朴实的生态尽可能地保留, 真正把低碳生活带回家。本次华林·尚峰苑所倡导的主旨就是追求至高人居住健康环境。成熟的大社区不是一朝一夕打造而成, 尚峰苑除了在品质上再次升级外, 也沿袭了一、二期的园林风格, 除了风格园林外, 阳光泳池、香榭里健康大道、枫丹白露、休闲驿站、模纹花园等景点, 环绕的商业步行街将连通中心大广场, 在闲暇之余彻底放松心情。

记者: 新政当前, 很多投资者迷失了方向, 作为专业人士, 请问您对当前投资有什么好的建议? 如何降低投资风险?

张燕莉: 我们的产品是纯住宅类型的, 是以低碳、环保为主的大社区。对于想投资的客户来说, 我建议大家可以看下我们一、二期的二手房市场, 从中大家可以看到一些答案, 而我们三期项目是市政供暖的产品, 在一定程度上弥补了一二期项目的不足。

降低投资风险的方法其实很简单, 就是选对自己的投资对象, 目前这个市场已经奠定出或者说已经呈现出这种投资迹象。真正适合去投资的产品, 会以重而弥坚的步伐告诉大家它自身的投资价值。

楼市博客

“赤贫”何日安居?

本报实习生 刘玉杰

“二套房贷首付不得低于50%”、“房价过高地区可暂停发放第三套房贷”……短短一个月时间, 国家新一轮房地产调控政策强势推出, 其力度超过以往, 对市场造成震动。然而, 在市场和政策调控对决之时, 郑州房地产市场走向仍然令大家迷惑。

水木良行(中国)地产服务机构市场总监郭东方说, 郑州5月份截至目前商品房销售约7000-8000套, 相比4月份下降2000多套。

记者近日走访的一些新开盘楼盘发现, 项目价格没有下降, 并且老项目开盘价格仍在涨。

当下, 作为“赤贫”者不知何日才能安居, 市场呈现出的表情依然是复杂的, 专业人士的不同分析也让我们更加困惑。

郭东方说: “郑州房价下调的可能性并不大。”郑州是中原城市, 与一线城市相比房价并不高, 但老百姓的收入与房价存在较大差距, 毕竟房价是一个城市的门槛。随着城市化的加速, 房地产市场的刚性需求依然保持旺盛。郑州楼市只会出现涨幅大小的变化, 降价的空间会很小。

“赤贫”者的辛酸买房路是这样开始的:

首先, 找合适的工作不容易, 代缴五险一金福利待遇更差。打工开始, 几年间省吃俭用, 好不容易攒一点钱, 再找亲戚朋友借借, 加到一起估计能凑个首付, 想买个房子, 大的买不起, 只能买个小的, 拿出好几年打工挣的钱, 按揭买套小户型, 首付加上各种费用, 再加上装修, 买了个房, 从此自己真的成为“房奴”。

这也仅仅是一个开始, 长此下去各种压力会接踵而来。

另有专家认为, 受新政影响, 郑州房价下半年肯定降。理由如下:

既然是10年来最严厉的政策, 说明中央是要彻底解决问题。所以, 这次调控和过去是完全不同的, 供给这块是压迫性政策。如, 开发存量过大时不准推盘, 迫使开发商增加供给; 另一个是增加土地供应量, 大量建设经济适用房、廉租房等保障性住房, 总体上是增加供应量, 给购房者的感觉是将来房子越来越多。

所以, 专家认为这次政策拿捏得比较准, 下手比较狠, 迫使也罢, 主动也罢, 改变人们投资、投机的心态预期、思维方式和方法, 使改善型住房和投资投机型需求持观望态度, 甚至取消购房打算。具体到郑州, 属于三线城市, 政策传导过来需要一个过程。而且去年市场形势非常好, 开发商有钱, 市场存量房又不大, 所以有能力进行博弈, 但在新政的打压之下, 应该坚持不了多长时间, 所以对下半年降价持乐观态度。

形势可谓风云变幻, 在这个城市里面面对复杂的楼市, 模模糊糊, 这当中的迷雾似乎也不是我等可以揭开的。然而, 我们却应该始终保持良好心态, 冷静思考, 时刻保持清醒的头脑, 在恰当的时候采取恰当的行动。

资讯速递

二七区住房保障中心开展主题演讲竞赛

本报讯(记者 马晓鹏 通讯员 吴双)“我将提高为人民服务意识, 把根深深地扎在房管事业的沃土中。”二七区住房保障中心管理科员工惠妍充满真情的演讲博得了阵阵掌声。

昨日, 二七区房管局举办了“建一流队伍、树一流作风、创一流服务、争一流业绩”的主题演讲比赛, 该中心各个部门都推荐了自己的选手, 演讲者真情的话语鼓舞了现场每一个人。

演讲的内容以热爱工作、甘于奉献、加强服务作风建设为主, 体现了工作中爱岗敬业的新风貌和勇于奉献的工作热情。

装修指南

巧用壁纸 “完璧”受损的墙面

壁纸是家装中常用的装饰方式, 其实壁纸铺贴可以很好地弥补家居缺陷, 同时也可以装饰您的小家, 真可谓一举两得。以下方法教您如何用壁纸铺贴来弥补家居不足。

组合铺贴大空间

超大的空间容易显得空旷冷清, 修饰的办法是在与其他空间紧邻的墙面, 铺贴色彩艳丽或较为厚重的壁纸。大花纹图案的壁纸可以在这里独领风骚, 尽显绚丽、大气的装饰效果。

组合铺贴是比较传统也比较保险的方式, 就是选择一种花纹壁纸之后, 再选择一款同一色系的纯色壁纸作为墙裙组合铺贴, 腰线和踢脚线的选择要与壁纸花纹的风格相吻合。

自由创意色彩空间

一些对色彩要求比较高的空间, 譬如儿童房, 为了儿童视觉和心理的发展需要墙面颜色更为柔和、丰富, 可以把色彩丰富的儿童专用花纹壁纸和柔和的纯色壁纸组合铺贴。色彩强烈的竖条纹壁纸可以轻易把零碎空间化零为整, 因为强烈的色彩增强了色彩的连续性, 而竖向花纹则保证了花纹不会被切断。

其次, 在单面墙铺贴纯色壁纸, 因为强化了单面墙的视觉效果, 反衬出未铺贴壁纸墙面的延伸感, 从而对小空间能起到“释放”的作用。注意颜色的选择尽量“沉”一些, 但也要注意与其他软装色彩的协调。 晴紫

靓盘推荐

栏目记者 张震

东方·鼎盛时代

开发商: 东方鼎盛地产发展有限公司
物业类型: 住宅、社区底商
项目地址: 金水东路与农业路东南600米
项目点评: 项目总占地168亩, 总建筑面积23万平方米。东方·鼎盛时代建筑风格为现代主义花园社区, 强调实用主义, 功能至上, 外立面统一, 楼宇密度低, 楼间距大, 给人一种逐渐开阔的视觉享受。项目交通价值的持续展现将会不断推动项目周边价值的提升, 其中地铁一号线已经开工。



银基王朝3期万和园

开发商: 河南银基房地产开发有限公司
项目类型: 住宅
项目地址: 中州大道与金水大道交会处
项目点评: 项目采用新古典主义建筑, 以咖啡色为基调, 融合三段式建筑风格。全方位组团景观设计, 半封闭景观空间, 设计喷泉水池及花架, 共同构筑休闲广场景观中心。将居住绿化、商业绿化、交通绿化有机结合, 围合空间和景观相融, 成就首席榜样人居。



伟业时代广场



开发商: 河南世纪金源置业有限公司
物业类型: 住宅、写字楼、商铺
项目地址: 建设西路与秦岭路交会处
项目点评: 项目是郑州西区标志性的综合型商业项目, 对于填补西区的商业空白、丰富西区的商业形态方面具有重要意义。项目占地近39亩, 总开发面积约14万平方米。
小区内部配备有大型中央空调, 新风系统。广场、地下大型停车场, 带给广大消费者和经营者便捷、充足的车位; 多部自动扶梯、观光电梯进出自由, 上下方便; 天然气、烟道、上下水为餐饮、娱乐等特殊行业的经营者提供硬件保障。

康桥·金域上郡

开发商: 郑州康桥房地产开发有限公司
项目类型: 住宅
项目地址: 大学路与汝河路西50米
项目点评: 项目坐享中心区繁华, 又不失风雅; 住宅退让城市主干道50米, 离尘不离市, 宜动宜静。随着城市中心的发展, 二七商圈的经济辐射, 大型百货丹尼斯、国美、永乐电器、世纪联华等一批商业项目入驻, 大学路逐渐成为集政、经、文为一体的城市要道。



中原家居 栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail: f10755@163.com

实创装修课堂

老房装修应注意的问题

在老房翻修装修中, 业主总是遇到种种问题, 根据实创装饰提供的装修经验, 记者整理出一些常见实用的问题, 供大家在装修过程中参考。

●老房装修要做整体规划, 避免业主在装修过程中走弯路, 业主应明确是要局部改造还是全部改造。

●老房在装修前, 要提前做好布线工作, 哪些地方日后需要放置什么东西, 要提前做好规划, 而老房的预留开关和插座一般都不够用。

●勿动承重墙。私拆承重墙不但有严重的危险隐患, 而且也违反国家的相关规定。由于多数旧式户型开间过小, 空间紧凑, 装修设计存在一定局限性, 所以在建议业主避免砸坏承重墙, 可以通过与设计沟通, 尝试利用后期家居配饰, 来达到扩张空间的作用。

●将阳台作厨房时要保证空间的通风或使用吸力充足的烟机。

●最好在装修过程中能够体现节能的理念, 比方说水路的改造, 老楼的管线分布缺乏合理性, 而且厨房、卫生间的水管限制了位置, 一旦更改不仅需要更换大部分管, 还需要合理分割空间位置, 这时一定要选择节能产品, 比如节水型龙头和节水型卫浴产品等。

●做好消毒工作, 保持室内空气流通, 在装修的整个过程中, 尤其是在打胶、刷油漆以后, 一定要勤开窗, 保持室内的空气流通, 卫生间如果没有窗户, 要打开排风扇。

●装修时, 拆除工程的费用会因房屋的实际状况以及材料工艺的不同而有所波动, 许多问题如墙体腐朽等都是在拆除旧表面后才能发现, 因此业主应提前做好相应的准备并及时与设计、项目经理做好沟通。

●二次装修的卫生间进行改造时, 可能造成空间窄小, 尤其是卫生间包立管后, 减小了使用面积, 可能会影响卫生洁具的安装, 应选择好合适的卫生洁具。

●装修以后建议不要马上入住, 如果条件允许, 最好每天打开窗户保持室内通风, 可以使甲醛等有毒气体很快挥发掉。 晓娟整理

家居建材市场

风景这边尚好

本报记者 黄晓娟 冯成刚

家居尚未受楼市波及

刚刚过去的五一, 对省城楼市无疑是一片“冰天雪地”, 但家居建材行业却赚足了人气, 销售量非常大。

郑州红星美凯龙总经理蒋维刚透露: “五一期间, 家居建材的销售十分火爆, 无论是成交量、客户满意度还是人气, 红星美凯龙家居在五一期间都位居省会家居建材市场前列。”浪鲸卫浴郑州负责人介绍, 五一期间销售非常理想, 总签单量达到六七百单, 与3·15期间持平, 比去年五一增长了20%。

“不仅五一, 整个后市也表现出来强劲的购买力。”蒋维刚称。新政出台“满月”, 楼市受此波及, 大家对家居建材行业在起作用, 这主要是该行业的滞后期在起作用。现在许多客户是去年甚至前年拿到钥匙的业主, 而现在购房者, 至少要等到明年年初才会装修。

对此, 韩国大信橱柜负责人也认为, 今年年底橱柜行业不会受到楼市的影响。“现在买房大多是期房, 现在交易量下滑, 表现为装修业主锐减也需要等到拿钥匙的时候, 这个时间一般从12个月到18个月, 所以家居建材市场走势如何, 还要看接下来几个月郑州楼市的销售情况。现在下结论还为时尚早。”一统家居品牌经理徐巍认为: “新政来袭, 对家居建材行业来说, 未必是坏事。大浪淘沙、优胜劣汰, 只有在市场不

差异化, 做强品牌。

明年或许是个“槛”

“从买房到交房, 一般要经过一年到一年半左右的时间, 现在购房者拿到钥匙最快要等到明年上半年, 所以楼市对家居建材行业的影响最快要等到明年上半年。”采访中家居建材行业高层普遍认为, 由于楼市影响的滞后期, 明年对家居建材行业的影响将开始显现, 明年将是家居建材行业面临的一道槛。

浪鲸卫浴负责人高建章近期对楼市十分关注, 也对家居建材市场的未来走向进行了分析。他认为, 从目前情况看, 还没有受到冲击, 这主要是该行业的滞后期在起作用。现在许多客户是去年甚至前年拿到钥匙的业主, 而现在购房者, 至少要等到明年年初才会装修。

好的时候, 才能加速品牌集中速度, 淘汰一些杂牌产品, 树立起集中度更高的全国性大品牌。”

刚性需求刺激建材消费

“省会的家居建材行业不会受到影响, 或者说受影响会非常小。”家居建材业内人士这样认为, 得出这样结论的依据来自于对郑州楼市现状的分析。“最坏的结果, 影响也要等到三年之后。”徐巍分析, 现在郑州楼市交易量下降, 主要是因为消费者持币观望, “但刚性购物需求者依然很多。从近两年交付的楼盘来说, 装修的比例相当大, 这就说明购房者大多数仍然是以居住为主, 炒房者的比例有限。因此, 家居建材的刚性需求依然很大, 主要表现在解决家庭住房、婚房、二手房翻新、单位房装修等方面。

实创装饰集团总经理刘鑫对家居建材未来的前景也十分乐观: “炒房对家居建材只有坏处没有好处, 不仅抬高了房价, 而且空置的房屋对家居建材的需求为零。只有住房者买到了房子, 才会刺激家居建材市场。”因此, 刘鑫认为, 郑州楼市销量下滑只是短暂现象, 消费者在持币观望, 随着楼市政策的调控, 自主性需求房屋总量仍会增加, 不仅不会影响家居建材行业, 而且还会促进家居建材行业的发展。