



本报讯(记者 李莉)12月3日,正商城销售中心举行了盛大的开盘仪式,本次推出的是项目一期福园,共计450余套房源全部面世销售。

早上7点左右,售楼中心门前广场上已是人头攒动,整个咨询区挤满了填写选房意向单的客户。

据正商城销售经理介绍,项目现在推出的是整个280万平方米城市综合体的首批房源,它的升值潜力和超高性价比都是客户非常看重的,再加

上产品的空间布局及采光通风效果好,截至当天17:30,已有200余套房源被到场客户率先抢购。

据项目相关负责人透露,作为正商城开山之作,福园,整体以适宜人居为最高标准,超宽楼间距,无论景观还是规划都是项目的标杆。一期推出的产品主要是品质高层和电梯花园洋房,高层主力户型为84平方米两房、120平方米三房,电梯花园洋房主要是87平方米的两房,都属于市场上热

捧的产品。就整个项目而言,正商城所处的二七新区板块后续发展势头强劲,是未来郑州居住核心区、低密度国际化生态城邦,拥有“两横三纵”及地铁、快速公交构筑的立体交通网络、开发商板块运营的强大品牌支撑,加上项目周边商业、市场、超市、公园、学校、医疗、卖场等全能型配套,能够实现一站式人居需求,项目自然成为南区品质生活的热捧对象。

众口话楼市 业内看“门道”

策划 刘文良 本报记者 李莉 文



制图 毛洁

如今的房地产市场,如同当下的郑州气象,像雨像雾又像风,云遮雾掩,波诡云谲。

如何拨开云雾,廓清迷雾,还原市场真相,洞悉市场本质,让众多开发商和广大购房者真切触摸市场律动,这不仅是主流媒体的社会职责,也是郑州房地产业内人士的共识。

继专家视线、开发商声音、购房者心声之后,本期记者将聚焦郑州部分房地产营销策划机构的负责人,请他们从房地产实操者和观察者的角度,为我们解析郑州楼市的纷纭万象。

论影响 一线城市降价对郑州购房者的影响更多表现在心理上

继上海部分楼盘举旗降价后,房地产业的带头大哥万科老总王石近日在美国放话“举双手赞成调控”,随之万科部分楼盘主动降价20%。中国指数研究院2011年12月1日权威发布的《2011年11月中国房地产指数系统百城价格指数》显示,11月百城住宅均价环比连续第3个月下降,10大城市价格环比全线下跌。其中,郑州11月份的住宅均价为6400元/平方米,跌幅为1.11%,是自今年7月份起第5个月连续下跌。一线城市房价下降究竟是市场的真实表现还是“假摔”?又对郑州楼市产生了何种程度的影响?业内人士看法不一。

“政府连续的限购、限贷、限价轮番上演,一线虚高的房价如今开始松动和下滑,说明当前调控政策正在挤掉大城市房地产市场的水分。”针对这一问题,房地产实战专家、河南王牌企

划有限公司董事长上官同君认为,时至年底,房地产企业特别是上市企业,迫于年销售目标压力或资金压力,加大了促销力度,一线城市中,10大房企已经有7大房企在全国降价,所以可以断定,一线城市已经在习惯性假摔中真跌。

2008年,房地产市场低谷时期,王牌企在国内抛出了“楼市三恐慌”观点,即“老百姓恐慌性购房、开放商恐慌性抛售、开放商恐慌性拿地”。今年,上官同君又加了一个“老百姓恐慌性观望”。他认为,一线城市房价下降,加上政府的调控政策,增加了购房者的观望心理而且是“恐慌性观望”,“已购房的老百姓害怕房价跌,还没有买房的老百姓心里希望房价降,害怕房价涨。”

“在市场经济条件下,任何商品的价格都会有升、降的波动,并没有必要

大惊小怪。”在河南沿房地产咨询有限公司总经理雷广辉看来,一线城市房价有所下降,虽然并非“假摔”,但也不像一些媒体和学者所说的那样危言耸听。他认为,中国人消费向来喜欢“跟风”,买涨杀跌,观望是很正常的事,郑州房价松动的重要因素来自于“限购”、“信贷”的硬性限制,其实郑州的房价下跌并没有购房者们想象的那么多,11月份价格下降充其量在1%~2%之间,可以忽略不计,价格明显下降的只是少数项目。

“降价潮对郑州的影响力,要根据当下郑州市场的情况具体分析。郑州不属于一线城市,相对来讲限购的时间不是很长,从今年3月份到现在也就八九个月,政策发挥效力不会立竿见影。放眼目前郑州楼市,主要还是以打折和优惠为主,据我所知还没有楼盘有魄力主动放言要大幅降价20%。”

竞合地产副总经理朱淑静分析指出,郑州真正降价的“寒潮”还未到来,故而一线城市降价对郑州影响更多的是反映在购房者的心理上:已购房的怕跌;未购房的盼跌,市场观望情绪愈发浓厚,购买力疲软。

道丰沟通(中国)华中机构总经理晁杰认为,一线城市房价回落或者不同形式的调整并非“领涨”,而是对市场解读的“必然行动和举措”,是“顺势而为”,在他看来,一线城市对宏观政策调控的敏感度比较高,集体性应对变化也是理之当然,有变化就有调整,这是遵循市场自我调整和完善之必然动作。

“一线城市房价下降对郑州楼市产生的影响将是多方面的。这种影响既表现在郑州房价的整体走势上也表现在购房者的心理上,郑州房价的整体趋势将会趋于稳定,对于购房者心

理上的影响就是将继续观望。消费者已经感受到调控的严厉性和必然性,也有理由相信房价会调整到一个比较符合市场的心理预期水平。”晁杰分析称:“这一次国家宏观调控影响到目前的局面,是任何一家国内房地产商都不能够回避和独善其身的。这次的调控影响是对房地产的一次真正洗牌,过了这一关,能生存的公司将继续生存,也将会有一些公司被市场淘汰,所以放弃侥幸心理,清醒看待当下市场的恶劣性对每一个业内从业者都至关重要。”

“从短期情况来看,一线城市的所谓房价下降可以理解为阶段性市场行为。”河南磐石地产营销总监宋斌如是分析,“从一线城市整体房价来看,如果在同一利率的条件下,一线城市开发者的利润普遍高于二、三线城市,一线城市开发商有相应可控的降

价空间,也就是说一线城市降价并不能说明二、三线城市就一定会降价;其次,作为一线城市房价普降的现象并不明显,而相关报道的降价项目多集中在非城市核心区域和近郊或远郊地段;第三,一线城市开发商调整价格的诉求点多为快速回笼资金方面,可理解为年关特定时期的促销性政策,因为根据往年情况来看,越是临近年关较多开发商相应的促销政策越有所增加,重点是解决年底应付账款问题。”宋斌认为,一线城市的房价下降并不表明郑州的房价就一定会下降,毕竟每个城市所面临的情况肯定会有所不同,但并不排除郑州市部分开发商受全年回款任务或年底各项应付款项的影响也会采取以“部分利润换回款”的短期促销行为。

(下转第十版)

房屋预售许可证【(2010)房房预字第X00430号】



实景拍摄

CIHAF 中国房地产名盘
清华·忆江南
【自然生活 尊贵新权利】 一河一院 定天下

每个人心中 都有一个自己的院子

每个人都需要自己的一个院子,来收藏自己的故事。

在河山,前有人户花园,可尽主人花草之乐;

后有下沉式庭院,最适风云间隙,静泊人生闲情;

顶层空中小院,别具意兴,达观天地。

三重院落设计,滋养各类雅兴逸趣,足令居者一生玩味不已。

五期河山预约登记全城启动, 预约最高可享80万优惠, 清华·忆江南游闲商业联盟卡同期发售

176-244m²河院联排, 137-207m²多层电梯洋房, 河院联排私享立体庭院, 赠首层面积、双车车库

买山水洋房, 收酒店租金。清华·忆江南携手江南春温泉战略合作全面升级, 特推出限量珍藏房源用于江南春温泉酒店服务用房, 两房租金2000元/月, 三房租金3000元/月, 连赠两年, 定期支付, 保障收益。



活水, 真山, 好温泉, 只有清华·忆江南

清华·忆江南特设奔驰看房车, 因近期看房客户较多, 敬请提前预约!