

一周荐盘 栏目记者 曹阳

一周荐言

银基王朝四期



荐盘手记:携手6家国际机构,历时6个月,游历3大洲,甄选8个欧美高端住宅样本精华……银基王朝四期,通过600余天严密论证,终于诞生了这样一个世界级的规划,在城市中心——金水东路,100万平方米恢弘土地上,以绝无仅有的繁华城池与自然静谧,巨献中原高端住宅的终极梦想。

建筑对于一座城市的责任是创造具有建筑文化的经典价值,可以历经时代变迁,最终成为文化积淀与审美标准。银基王朝,以ADT-DECO主义的建筑形态立足,在建筑规划上采用了中央对称的布局方式,使整个社区呈现出了强烈的完整性;创新围合式矩形建筑群落,银基王朝第一次在郑州做到了120米楼间距,让更多的阳光使空间通透,把更多的风景引进生活的视野;外墙保温系统、屋面防水处理、内墙空间构建工艺、无噪音新风系统……每一个建筑细节都融入尖端住宅科技,更为符合中原财富阶层对生活理想的终极追求。

银基王朝四期的景观是以中国现代自然、生态山水园林的设计手法进行主体设计布局,同时又结合了中国古典园林的设计元素。以人为本的设计理念,质朴、自然,更加清新和追求不留设计痕迹的地产园林设计风格。园区的步道设计以使用者的舒适度为最重要指标,当曲则曲,当窄则窄。在满足功能的前提下,力图做到有收有放,树影相荫,因坡而隐,遇水而现,以创造休闲舒适的氛围。为业主营造一远离都市喧嚣,宛若置身大自然的尊贵、品质生活细节之美,方显大宅品质。

银基王朝四期,携手法国著名皇家园林设计师 Francois、香港著名室内设计高文安合作,将世界高端住宅片区特色融为一体,精工细琢286个高端住宅细节,充分烘托业主特有的对精细生活的追求。

近6米挑高的五星级入户大堂,入户即是尊崇身份的象征;60亩皇家园林与Art-Deco建筑的完美融合,推窗而立,清风流转、四季擦肩的淡定从容;700米林荫景观步道,在漫不经心的散步中,让居者充分享受到生活的愉悦;600平方米的蔚然香榭湖,驻足于此,可见湖岸对面层层叠叠水从橄榄亭脚下倾泻而出,亭中孔雀雕塑在波光涟漪中浮动,犹如漂浮的一道美景;12米落差景观瀑布,驻足边上,聆听流水奏出的生活乐章;110余种珍稀植株,为繁华城心的自然生活增添姹紫嫣红的点缀;83~318平方米传世平层大宅,于四世同堂的生活空间中,传承和光大家族的荣耀……

关于业主关心的孩子教育问题,周边实验小学、四十七中、省中医学院名校毗邻,尊重儿童个体差异,促进全面发展,完美的教育理念,让孩子赢在起点。

提到物管银基地产采用丹尼尔皇家金牌物管,秉承英国皇家物业管理理念,采取的是25小时高端管家服务,多出来的1小时是用心,旨在全心为业主营造安全、舒适、尊贵、优越的生活空间,引领郑州物业步入一个全新的细节服务时代。

银基地产从项目的设计筹划,到后期的规划、建筑风格、景观园林的设计无不体现企业的用心、细心以及追求细节的完美性,高端住宅不是一个简单的定义词,背后是企业及无数个员工用心锤炼的结果。

作为实力地产的实力体现,银基王朝四期改变了目前地产市场上普遍的卖楼花的现状,在开始销售之前已经将整体的园林景观进行呈现,工程主体已经封顶并进行了外立面的展现,用实景现房去感动每一位到场的高端客户。

引领高端住宅典范,银基地产实至名归。

牛刀: 房价报复性反弹绝不可能发生



牛刀: 中央电视台财经评论员,财经专栏作家,中国房地产最具影响力的独立评论家之一,本报特邀专栏作家。

经济周期性变化决定房价的变化。

在全球经济周期性变化当中,目前的趋势是,新兴经济体通胀,欧美国家通缩,这种经济特征最明显的特征就是新兴经济体国家资产泡沫严重,欧美经济萎靡不振。

这一轮中国房地产泡沫在2010年达到巅峰状态,现在正在“回归合理的价格”中。接下来的全球经济正在变化,未来的全球经济将呈现另一种经济形态,那就是欧美国家通胀,新兴经济体通缩,房价将走进谷底。没有一个国家可以保持经济永远增长,以房地产拉动的GDP增长的状态,将告一段落,因为已经完全失去动能。

观察房价的底部形态,有四大特征: 一是美国本土经济增长。美国的道琼斯指数是全民经济的晴雨表,现在,道琼斯指数正在屡创新高,已经突破11年的高点,表达的是未来全美经济增长正在步入健康稳步的状态。当一国消费为主体的经济产生快速增长时,必然带动物价指数的上涨,产生通胀。因此,在美国经济增长突破3.8%时,CPI将会突破2%,美联储将会提高基准利率,打破一切资产泡沫。QE3可能虚晃一枪,起不到实质性的作用。

二是对于房地产市场而言,货币政策对其影响巨大。所以货币政策的任何变化,可能就预示着房价是否到了底部。中国这十年的经济增长伴随着泡沫(作为一个快速增长的经济体,这种代价是不可避免的),制造业缺乏创新,四处山寨,国内少有品牌可以在全球称雄,稍微发生一点市场变化,很多制造业将会关门大吉。中国继续实行稳健的货币政策,在一段时间内指望其像以前一样宽松是不现实的。我预计2012年中国的M2增长不会超过14%,相对2009年29.7%的增长紧缩幅度达到52%。货币政策的效应传导到房价上是两年时间,预示着2012年和2013年房价会进入谷底。

三是刘易斯拐点已经出现,中国人口红利消失殆尽,这个对房价打击是最大的。我在《穷人通胀富人通缩》这本书中说过,人口红利消失以后,购房需求会锐减60%。在全国70个大中城市,每一年的住宅需求不到300万套,现在这些城市的供应量每年都有1000万套以上,已经连续四年过剩。国家以后应该控制城市住宅用地的供应量,哪个城市房价上涨哪个城市就必须推出新的住宅用地;哪个城市房价下跌就应该减少住宅用地的供应。这样才能实行有序供应,避免房价产生大的波动,影响民生安宁。

四是人民币汇率走向。人民币未来可能面对的不是升值,嗅觉敏感的热钱因此会“跟风”退出这个市场,房价泡沫破灭。我个人的预测是:如果人民币对美元汇率贬值至6.8元,预示着房价回到2008年。

目前中国的开发商正在观望,以为房价会报复性反弹,这其实是绝不可能的事。从日本房价泡沫破灭的情况看,泡沫破灭后的15年内,换了12任首相,最短的首相只干了2个月就下台,有的只干了半年,最长的也只干了2年。可见泡沫之厉害。香港1996年房价开始下降时,开发商也在观望,以为新任特首会刺激房价上涨,结果是,1997年政府宣布8.5万套公屋计划,当年房价开始大跌,一直跌到2003年,跌去60%。

目前国内外经济形势复杂而严峻,处理起来,难度也更大。但是,可以预见的是,房价泡沫不可能再放大了。

现在的房价正在呈现结构性泡沫的破灭状态,这个状态结束后,下一阶段是进入普跌状态,也就是调控政策的效果进一步显现,全国除县城以外的660个城市均价全部下降,幅度如何取决于不同城市的情况。中国是一个大国,我们要制定出健康的土地财政和土地金融制度,避免再次发生泡沫性上涨。顶点已至。

一周荐书

《理想丰满》



推荐理由:

《理想丰满》是地产“思想家”冯仑继《野蛮生长》后又一亲笔力作。

该书汇集了冯仑“集半百人生沉淀,畅谈当下热点;挟二十载拼搏经历,纵论未来大势”的思想与智慧的精粹。当今中国,迷惑颇多——中国人价值观严重丢失,该如何重塑?公司遭遇政策挑战,发展限于瓶颈,该如何突破?社会财富将会如何传承?当理想丰满但现实骨感,怎样规划才能让自己更幸福?

《理想丰满》中,冯仑以其独有的睿智思辨、幽默段子,深入浅出,亦庄亦谐,对价值公平、财富传承、人生追求、企业治理等话题进行有力批判和建设,更全面展示和分享了他为人、经商的大智慧,同时讲述了令人内心安宁、人生幸福的鲜活故事,充分彰显一代企业家的责任、情怀与远见。《理想丰满》是寻找企业稳健发展智慧、一步步熬成伟大的中原地产人不可多得的“读本”。

一周荐刊

如果说企业文化是企业生存、发展、传承的DNA,企业内刊则是展示企业形象、传播企业文化、增加内外交流的重要窗口和重要载体。企业内刊是企业文化、品牌建设的一张生动的名片,在房地产企业的发展中具备不可或缺的战略地位。

自本期起,我们将不定期推出《一周荐刊》栏目,推介郑州房地产企业的优秀内刊,一同分享和交流郑州部分品牌房企的成功之道、经验之谈。本期力荐的房企内刊是上海升龙集团的《升龙会》,隆重推荐的是该刊创刊号的卷首语——相约升龙。

相约升龙



这是我们第一次与你相见。我们并不清楚,最初是哪一句广告哪一缕信息,把升龙带入了你的视野;我们也无意探究,是在哪年哪月哪一天,你与升龙签下了第一份协议;我们甚至不曾想像,你花费过多少时间多少心思,与我们一起谋划明天;我们却终于发觉,从那些时刻开始,我们与你结缘,这份缘在岁月里积淀、成长,愈变愈深。

从那一刻起,你在升龙有了一个家。从那一刻起,升龙的作品有了灵魂。

从曼哈顿广场到中原新城,从升龙国际中心到升龙凤凰城,处处都有你的身影:写字楼里运筹帷幄的,是你;厅堂里尽享天伦的,是你;花园小径里散步的,是你;独坐长廊听雨的,还是你。你是我们的业主、客户、近邻、员工,我们的新老朋友。

人是群居动物。因为群居,我们期待彼此结识,渴望相互了解。多年来,我们一直梦想有一种方式,能与你保持密切的沟通,为你开启一扇了解升龙的信息窗,搭建一座展示个人风采的大舞台,铺起一道沟通交流的彩虹桥,提供一个品味时尚生活的心灵驿站。而今,梦想成为现实:在钢筋水泥的建筑之外,升龙再为你缔造一处心灵栖居的寓所——《升龙会》。

城市在扩张,世界在收缩。网络的发达拉近了我们与远方的距离,却疏离了与身边人、身边事的情谊。可能,你对全球经济走势了然于胸,却发现,上班路过的那一片城中村,摇身一变而为高楼大厦鳞次栉比的中央商务区;你惦记着婺源油菜花了,却看不到窗外的空调上落下一只鸽子,楼下的月季刚刚绽出花苞;你关注着姚明退役了,却忽略了儿子正拿起篮球,希望你带他去一展身手……

生活的美丽,在于细微处。所以,我们不打算谈宏旨大义,只将诚实地讲述身边人,记录身边事,解读身边的变化;只将忠诚地与你一道,倡导健康生活方式,采集瞬间的思想火花,记录共同成长成长的足迹,构筑和谐美好的家园。

从此,你期待阅读的目光、友好真诚的指正,将是我们的最大前进动力。

《升龙会》执行主编 王学亮

一周荐榜

1.本榜单数据由政府相关部门或《中原楼市》从其他途径(包括政府网站、公开资料、市场调查等)获取。
2.本榜单的数据项目销售额统计起止时间为2011年1月1日~12月31日。

2011 郑州楼盘销售额排行榜

Table with 3 columns: Rank, Project Name, Sales Amount. Lists top 20 real estate projects in Zhengzhou for 2011.

2011 郑州房企开发量排行榜

Table with 4 columns: Rank, Company Name, Development Volume, Remarks. Lists top 10 real estate developers in Zhengzhou for 2011.

2011 郑州房企公益慈善排行榜

Table with 4 columns: Rank, Company Name, Donation Amount, Donation Direction. Lists top 10 real estate companies for public charity in Zhengzhou for 2011.