

日前,国务院对16个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展的专项督查已经结束,督查组对河南的楼市调控效果给予了充分肯定。这说明了郑州楼市运营总体平稳、健康,广大房地产开发企业,顺应中原经济区、郑州都市区建设大势,响应省委、省政府的召唤,对提升郑州城市形象、加速建设区域性中心城市起到助推和升级的作用。随着郑武高铁的通车在即,差异化信贷政策的实施,郑州楼市也将迎来传统意义上的“金九银十”旺季。作为身处市场一线的开发商们,自然有着更加真切的感受和思考。

# 春华盼秋实 众望盼“金色”

## 郑州部分开发企业代表共话“金九银十”

本报记者 任志伟

### 冯常生 河南新田置业有限公司总经理 一年有四季 四季皆“金九”

近日,偶遇一位新婚燕尔的同乡,祝他新婚快乐,他却语出惊人:“对于两情相悦终成眷属的伉俪来说,每天都是新婚,天天都是好日子。”

由此,我不禁联想到《郑州日报》的“命题作文”,联系到传统意义上的楼市旺季“金九银十”,我想表达的观点是:对于一个城市化率低于全国平均水平、城市化进程亟待加速、中原经济区建设跃马扬鞭、新型城镇化建设方兴未艾的大省来说,河南的房地产市场未来数年乃至更长时间,年年月月天天都是“金九银十”;对于中原经济区核心增长区、千万人口规模的区域性中心城市、中部崛起的龙头城市、两条高铁交汇的省会城市郑州来说,郑州楼市一直平稳健康运营,故而一年有四季,四季皆“金九”;对于一个有着社会责任感、以客户为导向为企业发展战略的城市运营商即房地产企业来说,其所开发的产品,所销售的项目,都将是淡季不淡,备受青睐,无论春夏秋冬,都会是金色十足,金色满园。新田置业出品的洞林湖新田城项目便是明证。自今春入市以来,销售飘红,而随着九月份郑州一中分校投入使用,相信对该项目的销售将会锦上添花,九、十月份的销售预期将更加乐观。

自然界有四季更替,郑州更是四季分明,所谓春耕夏耘,秋收冬藏,秋天是收获的季节,也是一年中丰产最和煦的季节,诗人遂有:“人言秋日悲寂寥,我言秋日胜春朝”的咏叹。但是对于房地产市场,虽然不可避免地因自然界节令的迁延而表现出市场销售的淡旺周期,但是应该看到,市场更有自身的规律和周期,并非完全与自然的节拍同步,所以我们更应回归到市场自身来看传统意义上的“金九银十”。今年以来,随着刚性需求和改善型需求的强力释放,特别是差别化的金融政策的实施,郑州楼市整体表现出量升价稳的局面,连月销售量走高,这就充分说明,不仅今年前半年郑州市场销量回升,下半年销量有望进一步拉升,价格也会呈现出稳中有升的走势,可以说,今年的郑州楼市,不仅金九银十将迎来收获季,冬日也将会暖阳高照。

### 冯斌 泰宏集团总经理 有刚需 就有楼市未来

从今年伊始的小阳春到降准、降息、调控政策微调等共同发力下,市场信心逐渐恢复,从有关部门公布的数据来看,供销齐涨市场运行平稳;从大环境看,目前,房地产市场已经有所回暖,随着刚性需求回升,首套房贷款利率优惠、提高公积金贷款额度等针对“刚需”的利好政策无疑是刺激购房者从“观望”到“入市”的强劲推动力,在今年这样的特殊年份,对于金九银十这样一个传统旺季,我想,无论开发商价格刺激蓄势冲量,还是消费者伺机待购,刚需型的市场下,市场这看不见的手总会找到一个很好的平衡。

阳光城是继阳光新城、阳光四季园、阳光嘉园、阳光景观苑之后的“阳光”系列作品的巅峰之作,总占地面积约1300亩,总建筑面积约200万平方米,位于中州大道与航海路交会处南,集大型住宅、商业集群、教育组团、高档酒店、精品写字楼、酒店式公寓于一体。对于阳光城这样一个大体量的项目来说,我们的客户层比较广,但刚需客户是重要客户群。从去年年底开盘热销,阳光城以优质的产品力、地头力、资源力赢得了市场和客户的一致认可,2012年上半年实现了1000余套成交量,在无集中开盘活动的情况下,连续数月单月销售额突破1.5亿元,总成交金额逾7亿元,尤其自今年年初,销售中心每天来访量和来电量屡屡飘红,价格实现阶梯式攀升,年中总结盘点,发现除项目本身的优质属性因素外,顺应需求调整供应结构备战刚需,与市场实现完美对接,也是我们取得不俗业绩的重要原因。

房改至今,我们经历了狂飙突进的“黄金十二年”,未来企业成长将从依赖房价与价格的上涨获得高毛利转向依靠综合开发能力的提高,完成从地产到房产的转变。纵观近几年房地产市场态势,2008年金融危机,需求被抑制,客户持币待购,楼市陷入低谷,2009年政府救市,楼市快速回暖,需求释放,量价实现报复性增长,2010年政策频出,楼市起伏伏,很多人再次观望,但在观望中失去置业良机,2011年上半年房价再次上涨,国家行政干预、限购、限贷政策出台,但2012年年初,在大量刚需客户的释放下,楼市出现小阳春直至当下楼市的全面回暖,无论楼市走势是呈“V”型、“W”型,还是“U”型,无论调控的“达摩克利斯之剑”悬空多久,只要我们坚持以市场需求为导向,以“品质”和“服务”为核心竞争力,就能获得市场的认同。房地产市场也才会更健康、更理性、更专业的可持续发展。



### 李涛 河南新芒果房地产集团副总经理 期待市场理性的“金九银十”

楼市经过一年多来的限购限贷等严厉调控后,在初见成效之时,今年上半年销售数据上有井喷之势,我在我的微博上称为“红5火6疯7”,实在是在出乎业内人士的预料,但结合郑州楼市分析,销售井喷是刚性需求在大量楼盘推出大量接近成本价的房源后的释放,而非楼市重现回归调控前火爆景象。也正是基于对近期国内房地产市场出现的销量增加、价格上涨的态势,国务院从7月下旬开始,派出8个督查组对16个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。国务院以此再次重申了房地产紧缩政策调控的方针。

具体到郑州楼市,国务院房地产市场调控专项督查组做出充分肯定,让很多业内人士松了一口气,这是否又是一个乐观的信号呢?在当前政策密集、忽强忽弱的时期,确实

让人难以说得清道得明。但有一点,我们可以肯定,在多变的政策指导下,中央唯一不变的就是“希望楼市稳定健康地理性发展”。中央政策调控市场的决心是不会动摇的,虽然整体低迷的经济让人精神低落,以往调控失败的痛,也在时不时警醒世人,调控不可放松,市场必须稳定。因而,对郑州楼市来说,我衷心地期望“金九银十”能一如既往地理性到来,无论如何是房价一定不致疯狂暴涨的。

从城市发展以及差异化信贷政策来看,郑州楼市“金九银十”的可能性是非常可能的。且不说郑武高铁的开通,只中原经济区建设上升为国家战略高度一项,就注定河南发展当首屈一指。随着中原经济区建设的战略实施,河南的城市化进程将继续提升,而城市建设离不开房地产,城市化进程最明显的成效也是房地产行业随

之兴盛,因而,未来一段时期,河南房地产业的发展相对其他省区将很可能略胜一筹,但不致于到太过火热的程度,从中央到人民大众都不会希望看到楼市的火爆场景,我们希望楼市能够平稳、理性地健康发展。

我们公司今年在售项目有新芒果·和郡和开新芒果·蓝湾国际两个项目。新芒果·和郡位于金水东路一号线地铁口,区位优势明显,居住环境较好,品质优越广受购房者青睐。开新芒果·蓝湾国际,地段价值也很明显,位于郑开大道与集英街交会处,新老城区左右逢源,既享新城生态宜居环境,又得老城成熟生活配套。产品品质可圈可点的优势很多,两变三户型超值划算,大型中央庭院只此一处。现认购情况非常不错,下季度,蓝湾国际将举行一期开盘二期开工仪式,整个项目的房源将全面推向市场。

### 吴志斌 河南雅宝地产有限公司营销总监 高铁提速城市发展

9月底石武高铁武汉至郑州段试运营通车,媒体对高铁及区域关注度会在9月底、10月初急速升温;雅宝东方国际广场是距离高铁最近的住宅项目,因此,东方国际广场则成为唯一一个更具资格主打高铁优势的住宅项目,且周边主打高铁概念的写字楼居多,无任何住宅项目主打高铁概念。借助高铁开通之际,针对在郑州至广州的高铁沿线城市精英在郑州打拼的目标客户,启动百人高铁沿线城市精英探亲行动。

近几年郑东新区已成为河南的窗口,再加上新东站的建设,使郑东的区域价值得到无限提升,我们作为在郑东新客站附近开发的一员,势必在新客站旁、金水东路上打造出高品质项目,打造郑东新名片,增添郑州形象气质。另外,着重树立项目的自身品质和区位优势,使项目城市综合体的功能与区域价值相结合,促进高铁经济圈的快速形成。雅宝·东方国际广场的强势推出,不仅为郑东新区注入了更多的时尚元素和新鲜的生活方式,也为郑州向国际化大都市迈进注入了新的活力。

东方国际广场位于CGD政务地带,是集甲级写字楼、高档住宅、精品商业街区于一体的新客站旁城市综合体,东与龙子湖大学城接壤,西接CBD商务中心,南临亚洲第一大交通枢纽——郑州新客站,CBD、CGD、大学城、新客站等商圈层层环伺。功能配套齐全,目前,其已经拥有“城中之城”的美誉。应该说,拥有这样的“地利”,再加上郑东新区大开发的“天时”,东方国际广场想不“人和”都难,但是,雅宝地产还是在项目价值最大化上费尽了心思。

郑东新客站高铁商业经济圈,凝聚了居住、办公、商业、休闲和娱乐城市精华功能,作为其周边的房地产项目,东方国际广场项目从规划设计、产品定位到相应配套,都与之匹配甚至超越,否则,就辜负了这一片土地的价值。

而为了让这里的业主感受到最好的居住环境,雅宝地产在物业管理上也颇下工夫。小区环境方面,东方御庭景观设计以花园为主调,打造步步花园;教育方面,其配备了幼儿园;车位方面,其拥有双层地下车库配套,车位配比高达1:1;家居方面,采用智能新风系统,持续高效地对室内外空气进行24小时不间断循环;户型方面,让空间趋于舒适,两房空间更宽敞,三房空间更豪阔。

应该说,从设计到建筑,东方国际广场实现了对该片区的历史传承和价值体现。一个负责责任的房地产企业,只有踏踏实实从产品做起,为百姓打造精品,为城市奉献作品,才是对其使命的最好履行。

### 徐文 河南通利房地产发展有限公司营销总监 供需两旺 调控后的市场更健康

从金融政策上来说,利率进入到了下行周期,加上对于商品房刚需首置的利率折扣,现在购房确实享受到了国家的支持政策。郑州市房地产市场已经出现连续三个月中放量,连续三个月价格小幅上涨。另一方面,从调查数据来看,80%以上的客户属于首次置业或首次改善置业。价格趋平稳、刚需为主力,这种供需两旺的局面显示出调控后的房地产市场更健康了。

国务院督查组的调查结果更让我们对河南房地产市场充满信心,我们正在销售的紫荆尚都二期荣郡,本身在户型设计上集中在90-140平方米,适合城市主流的刚性需求,上半年又推出几百套进行特价优惠,所以基本上每个月都保持了20%的销售增长率。我们对金九银十的销售预期还是非常有信心的。

除了满足于首次置业的户型和价格,还有很大一部分改善型刚需是我们关注的重点。因为紫荆尚都都处于城市一环、地铁口,这样一个位置上,我们就没有满足仅仅作为普通住宅来开发。双气地暖、全地下停车位、进口日立电梯,我们与建业小哈佛幼儿园合办了省级示范幼儿园,我们在小区内内部打造了一个高端五星级会所,包括全进口设备的室内恒温游泳馆、健身房、网球场等。

购房“以住为主”,有用的房子才有价值。刚需者要考虑交通便利、生活方便、户型舒适,着眼于自己的实际需求。投资性购房已经受到限制,从另一个方面来说,自己有实际需求的房产,也有未来升值的价值,因为会有同样的需求存在,这和买一套空房子等着升值有人接手是两回事。

通利紫荆尚都二期荣郡位于城市中轴紫荆山路,临近城市主干陇海路,扼守地铁2号线,陇海路紫荆山路双轨快速通道交会于此。建筑布局摒弃了常规的兵营式排列,改为舒展的曲线布局,如今,社区中的业主不仅拥有高品质的房产、小哈佛幼儿园、完全的人车分流、商业街以及高端会所,还给了他们令人羡慕的居住生活。

近期,为了庆祝紫荆尚都二期荣郡主体结构荣获“结构中州杯”,我们也针对市区刚需客户推出了两房减5万,三房减8万的价格促销。作为一个责任房企,通利置业推动了中原房地产行业的发展,在这里,工作和休闲可以实现相互转换,事业和家庭也能得以很好地兼顾,它所倡导的时尚、高品质的生活方式,也是郑州人居的未来。

## 中牟县国土资源局公告

公告 中国有建设用地使用权挂牌出让 牟国土告字〔2012〕64号

经中牟县人民政府批准,中牟县国土资源局决定以挂牌方式出让一幅地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

- 一、挂牌出让地块的基本情况(见附件)。
- 二、竞买人资格要求及其他要求

满足挂牌出让文件中约定要求的中华人民共和国境内企业法人均可申请参加本次挂牌出让活动(凡存在伪造公文骗取用地手续和非法倒卖土地等犯罪行为、非法转让土地使用权等违法行为、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地、擅自改变保障性安居工程用地用途商品房开发、欠缴土地出让金、具有行贿犯罪记录等情形之一的企业,在违法违规违纪行为处理完毕之前,不得参与本次挂牌出让活动。),本次挂牌出让的地块,申请人可以单独申请,也可以联合申请。具体申请竞买办法和相关条件详见挂牌出让文件。

附表:

宗地编号	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	规划指标要求			出让年限(年)	竞买保证金(万元)		
				容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)				
牟出告(2012)64号	BS13-05-04	郑开大道南侧,郑信路西	18539.821	住宅	>1.0, <4.0	<40	>30	40	2300	
	BS13-07-02	郑开大道南侧,郑信路西	21520.184	住宅	>1.0, <2.5	<25	<60	>30	70	2100

三、获取挂牌出让文件的时间和地点  
本次挂牌出让公告日期为2012年8月16日至2012年9月4日,申请人可于2012年8月16日至2012年9月4日(节假日除外)到郑州市白沙园区管委会国土资源局获取挂牌出让文件。

四、挂牌时间和地点  
本次国有建设用地使用权挂牌地点为中牟县国土资源局三楼会议室;挂牌时间为:2012年9月5日至2012年9月18日(节假日除外)。

五、申请和竞买保证金的截止时间  
申请人可于2012年8月16日至2012年9月14日向我局提交书面申请,交纳竞买保证金的截止时间为2012年9月4日上午11时(以到账时间为准),申请的截止时间为2012年9月14日上午11时。

经审查,申请人按规定交纳竞买保证金,并按提供相关资料,具备条件的,我局最迟于2012年9月17日上午11时前确认其竞买资格。

六、确定竞得人的方式  
本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得的原则确定竞得人。挂牌时间截止时,有竞买人表示愿意继续竞价,转入现场竞价,通过现场竞价确定竞得人。

七、其它需要公告的事项  
本公告未尽事宜详见出让地块挂牌出让文件,以挂牌出让文件为准。

八、联系地址及联系方式:  
联系地址:郑州市郑开大道19号  
联系电话:0371-62290019  
联系人:张女士 马女士

中牟县国土资源局 2012年8月16日