

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”专题报道之二

本报记者 任志伟

8月16日,郑州市住房保障和房地产管理局召集部分在售项目及下半年计划销售项目的开发企业召开座谈会,传达了一个指示精神:房地产宏观调控政策要坚持做到政策不放松、决心不动摇、力度不减弱。

8月18日,国家统计局“2012年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”数据显示,7月份郑州新建商品住宅价格环比上个月上涨0.3%,是今年以来首个房价环比上涨的月份,在中部六省省会城市中排第二。7月份全国70个大中城市中,大约有50个城市的住宅价格环比上涨。

在今年楼市就要进入传统“金九银十”的销售旺季,却再度遭遇“调控十字路口”,引发了市场有关“金九银十”是否会重演的讨论。

事实上,大多数业内人士认为,“金九银十”盛况会否出现,取决于调控政策的走向与市场大环境交相作用的结果。

稳中有升 和者筑善

保利地产郑州公司总经理 江波



日前,从政府发出的声音是限购继续执行,随着传统意义上“金九银十”的到来,尽管当前楼市调控严厉,但是由于城市化发展所带来的城市人口增多,购房者多为首次置业的刚

性需求等因素,郑州这样的二三线城市房地产市场尚处在发展阶段,因此今年金秋郑州楼市现金流银的房价大涨、成交量大增的状况应该不会出现,市场仍会平稳健康地发展。

保利地产进驻郑州的首个项目——保利百合,凭借自身的品牌实力、精准的市场定位、优秀的产品规划,未上市已获得中原大众的关注。它是保利地产“筑中国地产长城”战略落子中原的首个项目,一如既往秉承“和者筑善”的品牌理念和保利地产精品开发路线,追求中原文化与“百年好合、美满幸福”的家本观念相融合,同时结合郑州西区的文化气质,极力遵循该地块的地缘情节,将西区院落生活情景融入到社区的每一组团景观内,打造充满温情的人文社区。我们的客户群体主要是青年

群体,刚需占很大一部分,正好顺应了政府政策对刚需的支持,保利百合项目预计在8月底盛大开盘,为刚需一族带来温馨和乐的新居生活。

保利百合,作为20年保利在郑州的开山之作,结合郑州西区的历史文脉及地缘情结,将项目打造成郑州具有人文温情的标杆社区。在项目定位上强调的是精致舒适型;在产品上,承袭了保利二十年来在全国二百多个项目的精髓;而且人文景观上我们也是做了大量的思考……保利百合独有的人文积淀,肯定会为西区乃至郑州人民带来自然舒适的高品质居住环境和有文化氛围的和谐生活环境,让中原人民感受到保利地产的人文素养、温情关怀。大家会看到一种全新的、关注生态健康的和谐人居——保利百合,在中原大地上生根开花。

政策影响楼市 机遇与挑战并行

永恒集团副总裁、郑州未来远大置业有限公司总经理 张子玖



纵观2012年下半年楼市不容乐观,房价大涨或反弹的可能性都很小。主要基于以下两点:

第一,2012年上半年整体楼市是处于下滑趋势;5-7月份楼市有所回升,一是开发商迫于资金压力,“以价换量”换来的结果;二是市场需求压

抑了近一年之久,在目前价格回落的前提下,大部分刚需客户认为价格符合心理预期,购房需求才得以释放。

第二,随着国家调控政策的继续实施,CPI和PPI双双下滑,所以整体经济下滑趋势将影响楼市发展,客户购买力也将受到影响,因此楼市不容乐观。而伴随着郑武高铁开通在即和差别化信贷政策的实施,郑州在加快城市建设与发展的同时,2012年对于郑州房地产市场来讲,可谓是一个机遇与挑战并行的年代。

对于我们公司而言,目前是做好内功,精研产品,聘请国际一线规划团队全力做好两个新项目的规划设计等项目前期开发,迎接中原经济区战略所带来的大好机遇。

永恒凯悦项目位于航海路与紫荆山交会处,地铁2号线和5号线双轨交会处。项目总建筑面积约90万平方米,其中商业约20万平方米,涵

盖精品住宅、高端商业、5A写字楼、星级酒店等复合产品,郑州目前唯一双地铁上盖商业综合体,未来郑州城南首屈一指的国际化商业中心。而永恒万通项目位于中州大道和郑汴路交会处,地处传统的郑汴百亿商圈,紧邻郑东CBD,咫尺二七商圈。位于地铁3号线和4号线双轨交会处,距地铁6号线和BRT站点约500米,区域优势得天独厚。项目规划设计上以连廊和天桥铸就经典立体空间,首创城市空中综合体。且麦德龙、艾美五星级酒店、凯德广场、红星美凯龙等商业巨擘汇聚,未来项目区域升值潜力不可估量,相信会受到市场的追捧和客户的认可。

伴随着“金九银十”传统房地产旺季的到来,远大理想城已全面清盘。接下来我们将全力以赴做好两个新项目入市前的各项准备工作,认真做好产品细节。

的发展做出了详细的规划,在限购政策大背景之下,随着周边配套设施的齐全和完善,郑州房地产市场目前也正式步入了“郊区置业”时间。一批各具特色的组团蓬勃发展,郊区大盘也迎来了全新的机遇。如清华·忆江南项目充分发挥区域所在生态资源优势,建设郑州“后花园”。而清华·大溪地作为宜居健康城开篇力作,致力于成为未来“郑西新城”新核心。

郑州清华园始终秉承“铸造精品,奉献社会”的企业理念,顺应城市生活方式发展的潮流,多年来一直致力于探索和实践适应健康人居的房地产开发模式。公司独创的“游闲地产”经过近两年的倾力打造,已获得市场及众多置业者的追捧与青睐。而这种开发理念在公司旗下经典力作清华·忆江南和清华·大溪地两项目上得到了完美体现。

清华·忆江南位于大河路北四环北侧,是集山水大宅、坡地洋房、酒店式公寓、温泉养生、休闲旅游为一体

的大型温泉度假社区。推崇“让精神与山水平衡”的“游闲生活”理念。在这里,除了拥有特有的自然景观之外,在内部配套上更是营造出一种江南风情的游闲居住之所。

与清华·忆江南的自然之美不同,清华·大溪地更注重的是为中原人打造一个城市游闲综合体,规划建设集商业、居住、文化、办公、娱乐、度假六大产业于一体的CCR城市文化度假区。奇域主题公园、大型会议中心、星级酒店、巨幕影视城、游闲购物中心、高端写字楼等业态,更是将游闲生活的概念诠释的淋漓尽致,打造中原地区首屈一指的高品质人居生活样板。

7月22日,清华·大溪地二期波西塔塔组团开盘,推出的稀缺低密度产品如庭院联排、幻影叠拼、电梯洋房等受到客户的热烈追捧,选房现场异常火爆,房源一经推出几近清盘。本次清华·大溪地开盘火爆的局面,也再次说明了产品的绝对优势及市场已逐渐回暖的迹象。

前的非理性逐渐回归到理性。房地产的价格仍有上涨空间,今年下半年将会迎来一个真正的“金九银十”季。所以无论是对第一次置业的人群来说,现在都是购房的大好时机。

合理的保障改善性需求是市场回归有序的体现。但也应看到,无论市场怎样变化,客户对高性价比产品的追求是不会变的,好房子总会有好房子的市场。对于企业来说,把握市场脉络,推出有竞争力的产品才是赢得未来市场的关键。

豫发置业,推出品质楼盘豫发·金晨嘉园来回应市

场的需求。项目一期,也已热销清盘,全新二期在一期的基础上,倾巢入市,而且二期更贴合客户需求,推出85平方米的纯粹绝版三房,为业主营造值得托付一生的好房子。豫发·金晨嘉园,以超标准要求,考量居住品质。其突出特点就是对建筑的细节特别关注。构筑品质豪宅,经得起70年的品质考验。

在群雄逐鹿的地产市场中,豫发·金晨嘉园利用先天地段配套的优势和后天对品质的追求,在这次的楼市起落中,坚信品质是第一竞争力,以品质带动理性消费,以此来迎接“金九银十”。

(上接第九版)

郑州添飞翼 楼市比翼飞

郑州地产企业代表共话楼市“高铁时代”

本报记者 李莉

朱洪杰 郑州豫发置业有限公司董事长助理

郑州从此腾飞 楼市喜迎良机



即将投入运营的京深高铁,无疑会给郑州经济的发展带来了不可估量的好处:郑州至武汉的时间将缩短至两个小时,郑州至广州的时间将锐减至六个小时,郑州至深圳、香港将在七个小时通达。而

对于郑州市民而言,高铁贯通不仅仅意味着出行方式又多了一种选择,更为重要的是,它将会改变我们的生活品质和置业方式,中原楼市也将步入“高铁时代”。

京深高铁对经济的拉动以及给我们生活带来的改变,将会是一个长期的发展过程,从房地产的角度来说,其产生的价值效应也有一个长时间的溢出过程。

对置业和投资而言,高铁开通将让传统意义上的地理距离逐渐淡化,城际置业或将变成新的居家方式。

与此同时,高铁开通后,势必会开启楼市客源新一轮转型,外城乃至外省置业者以及返乡置业者将会明显增多,郑州楼市将逐步从纯粹的市

区置业向异地互动置业的方向迈进。

此外,高铁开通后,省内沿线三四线城市土地价格3-5年内翻倍不是问题,高铁沿线有不少景色秀丽的城市,这些城市的旅游在高铁开通后有望引来高潮,其中,旅游地产、生态大盘开发将是一个重要开发方向。

事实上,在郑州客运新东站即将投入之时,豫发置业在航空港区300万平方米的城市综合体项目也即将启动。未来,豫发置业将借势高铁所带来的巨大发展机遇,顺势而为、乘势而上,实现企业与城市的共赢共赢。

寄语:高铁改变郑州,“和谐”引领未来。郑州从此提速,楼市迎来良机。

汪宪宏 河南振兴房地产(集团)有限公司副总经理

高铁将加速郑州大商务时代到来



京深高铁的建设开通,对郑州乃至整个中原经济社会发展、居民生活方式等,都将产生深远的影响。

首先,它将加快中原经济区的一体化进程。京深高铁的开通,京广、徐兰两大高铁将在此完美交会,郑州将完成向重要高速铁路枢纽的华丽转变。届时,郑州把沿途13个省份的30多个城市纳入郑州高铁“3小时经济圈”,完成更大规模更快速度的客货流吞吐。

其次,随着郑东高铁的建成开通,配合轻轨、地铁、城际公交、客运东站的全部建成使用,使得居民出行方式的选择

更加多元和便捷。同时,高铁带动的相关产业如旅游、餐饮、运输、商业以及房地产的发展,也将对居民生活方式的改变起到重要作用。

目前来说,郑东新区高铁站附近的地价、房价和消费水平尚处于低位,周边区域楼盘也争相把高铁作为其卖点。高铁也正带动着郑东区域居住价值和增值价值的巨大提升。高铁对区域楼盘带来的市场利好和巨大的升值潜力,也被越来越多的开发商和购房者所认知,这也正是“高铁楼盘”广受追捧的原因所在。

中原房地产因此也迎来了前所未有的发展机遇,但挑战与机遇并肩而行。而作为开发商,能否具有前瞻性的开发理念和区域价值预见;能否借高铁之势,实现品牌在三四线城市资源整合;能否在项目拓展和整合的过程中保证项目的品质和提升品牌美誉度,是考核一个开发商是否抓住高铁机遇的关键。而这些都是振兴房地产时刻考虑的。

自1993年成立以来,振兴房地产始终坚持前瞻性的开发理念,预见性地选择城市价

值地段,开发深具升值空间的高端物业。振兴所在,往往创造举世认可的价值空间;从“科技绿苑小区”、“郑州科技大厦”,到“富田花园”、“富田丽景花园”、“富田陇海花园”,从“富田太阳城”的熠熠光芒到“富田财富广场”的聚金效应,再到高端生态大盘“富田兴龙湾”,振兴房地产总能最先发现价值先机,所开发物业无不为众人争抢追捧的投资利器。

成绩之下,仍需奋力前行。振兴房地产将继续秉持前瞻性的开发理念,打造精品楼盘、塑造品质生活的服务态度,为购房者提供具有前瞻性和升值潜力的品质楼盘,在中原房地产市场上演再谱华章。

寄语:高铁是一个城市发展的“黄金干线”和新的经济引擎。京深高铁的正式开通,必将给以郑州为核心的中原城市群提供前所未有的发展机遇。在高铁带来巨大经济效益和资产溢价的同时,希望各行业尤其是房地产开发企业抓住机遇,实现资本和三四线城市土地资源的无缝结合,推动中原经济区的经济一体化进程。

马玉欣 建正东方中心常务副总经理

抢抓机遇 共赢高铁



京深、徐兰两条高铁线路在郑州实现交会,将让郑州成为除长沙之外中国仅有的两条高铁线路交会的城市,即将投入运营的京深高铁,无疑成为郑州经济发展的新引擎。

高铁对经济发展影响巨大,这是毋庸置疑的。高铁不仅加速了沿线城市的融城、同

城的进程,它还将改变国人的交通观念和出行方式,改变中国房地产的“人居版图”,届时,跨城置业、同城生活不再是理想主义,距离也不再是消费者购房时首先考虑的主题,郑州置业、北京上班会成为高铁时代生活的显著标志。

对于郑州房地产业来讲,由高铁带来的变化则更为明显:首先是高铁带来的城市规划和造城运动,新站区域作为新的交通枢纽区就是例子,规划定位高端商务区,使城市的品位和影响力提升,现代化程度和经济发展速度加快,从而确保由高铁带来的城市综合效益实现最大化;其次,由于其交通效率和便利度更高,商机更加广泛,购置置业将不再是本地人的“专利”,外地商家和个人购置置业的

比例将会不断提高,房价也将随之提高。

对于我们开发的项目建正东方中心而言,虽然目前所在郑州客运新东车站区域出现了密集的开发建设,导致区域市场竞争惨烈,但项目未来的开发预期良好。未来,建正东方中心将把握好郑东高铁站即将投入使用的绝佳机会,寻找市场空白阶段,加快项目建设速度,合理定价,建造精品,为投资置业者提供高性价比的产品,让参与各方都可以分享到高铁开通带来的物业升值,创造共赢的良好结局。

寄语:高铁通,世界近。祝郑州客运新东车站这个高速铁路枢纽工程运营安全、文明、高效、便民、利民,愿它成为郑州、河南乃至中国的骄傲与自豪。

从城里奋斗到城外生活 从以价换量到量价齐升

郑州清华园房地产开发有限公司副总经理 师凯伦



从最近两个月市场发展的趋势来看,7月房价再创新高,房地产市场有回暖之意,同时,国家对刚需置业需求实行差别化政策,或将成就“金九银十”。未来河南楼市预计会从前半年的以价换量转为量价齐升,但受调控政策影响,预计涨幅在5%到10%之间,不会太大。

“两环十五放射”对未来郑州市

金晨嘉园“市”而为之 金九银十佳期可待

河南豫发置业有限公司董事长助理 朱洪杰

2012年上半年已经画上了句号,8月是楼市传统的淡季,但是从现在的情况来看,楼市却呈现出“繁忙”的景象。随着中高端项目逐渐加入降价的行列中来及整体楼市的回暖,改善型置业者的需求也逐渐增多。

一方面,打折优惠楼盘的队伍不断壮大;另一方面,购房者的购房意向比较强烈。经过8月预热之后,九月份、十月份将迎来销售的高峰期。当前市场即有降息、降价、成交回暖等利好,也有调控可能再紧的利空,买卖双方多重因素作用下,会找到合理的市场结合点。如今,地产业正在从之

中牟县国土资源局公告

中国有建设用地使用权挂牌出让

牟国土告字[2012]63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搞商品房开发、欠缴土地出让金、具有行贿犯罪记录等情形之一的企业,在违法违规违法行为处理完毕之前,不得参与本次挂牌出让活动。),本次挂牌出让的地块不接受联合申请,具体申请竞买办法和相关条件详见挂牌出让文件。

宗地	土地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	规划指标要求			出让年限 (年)	竞买保证金 (人民币 万元)	
				容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)			
单宗	杨桥路西侧、瑞瑞街南侧	20000.348	工业	≥1.0	≥60	≤24	≤20	50	500

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23日至2012年9月11日,申请人可于2012年8月23日至2012年9月11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东三楼会议室;挂牌时间为:2012年9月12日至2012年9月21日。

五、申请和竞买保证金的截止时间
申请人可于2012年8月23日至2012年9月19日向我局提交书面申请,交竞买保证金的截止时间为2012年9月11日上午11时(以到账时间为准),申请的截止时间为2012年9月19日上午11时。

经审查,申请人按规定交竞买保证金,并按相关规定提供相关资料,具备条件的,我局将在2012年9月20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土地出让挂牌出让文件,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:0371-62290919
联系人:张女士 马女士
中牟县国土资源局 2012年8月23日