



2012年中原楼市“最佳台词”

本报记者 杨秀娜



高铁商务

2012年9月28日,石武高铁郑州—武汉段正式开通,郑州新东站高铁客运站作为亚洲最大的高铁客运站重磅起航。自此,京深、徐兰两条高铁线路在郑州实现交会,郑州除了京广—陇海两条铁路交汇处的交通枢纽地位之外,又将成为中国除长沙之外仅有的两条高铁线路交汇的城市,郑州正式步入高铁时代。

高铁将城市伸向远方。京深高铁全线通车后,就像一条红线将沿线城市“珍珠”串联在一起,七个千万级人口规模的大都市——香港、深圳、广州、长沙、武汉、郑州、北京将因这一“黄金新干线”而一线畅通,实现八小时全线通达。届时,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、香港将在七个小时内通达。

高铁开通不仅改变人们的出行方式,同时将深刻影响人们的置业观,改变中国的“人居版图”,将跨城置业、同城生活从理想变为鲜活的现实。

同时,对中原楼市而言,在省内外由高铁串联起来的黄金通道上,地产资本势力图将被重新改写。京深高铁的开通,将让省内沿线的安阳、鹤壁、新乡、许昌、信阳等城市迈入“铁路公交化”时代,从此,这些三线城市在空间距离上的劣势将转化为时间速度上的优势,这

些城市也将成为热点开发区域。

高铁不仅改变中原房地产业格局,为郑州城市化建设带来新机遇,还将对城市的经济拉动、提升城市影响力和辐射力起到关键性作用。河南省发改委经济研究所所长郑泰森表示,高铁的问世具有划时代的意义,它将重塑中国区域经济格局。

在河南省社科院副院长刘道兴看来,从郑州传统的火车站、二七、紫荆山、郑汴路等商业区,到农业路、未来路、经三路等商务区,再到现在的郑东新区CBD中央商务区等区域,时代的变迁改变财富的倾斜方向,如今高铁商圈将成为下一个财富聚集地和顶级商务中心,与时代同步辉煌。

如今,随着郑州东站投入使用,在这片寸土寸金的热土上一座座摩天高端商务写字楼即将拔地而起,单东广场和西广场就有数十个写字楼项目已动工或将动工,如此巨大的投资热情使郑东新区高铁区域再一次作为商务价值高地吸引了全国的目光,如同当年的CBD商圈一样。绿地中心、美盛中心、亚新广场、升龙广场等20多个写字楼像春日繁花竞相绽放,高铁的商务效应正在凸显。

城市综合体

2012年,找不到一个比“满城尽是综合体”更能恰当形容郑州目前房地产开发业现状的词汇了。在郑州,今年以“城市综合体”形态建设的项目如雨后春笋般冒出来,甚至坊间有“不是城市综合体都不好意思卖房子”的戏言,种种迹象预示着郑州即将步入“城市综合体”时代。

从2005年花园路上郑州国贸中心的横空出世以及升龙集团在郑州的首个大型城市综合体项目曼哈顿广场的开工,到2008年从城中村改造而来的西南区域内首个大型的城市综合体项目升龙国际中心的鼎立问世,再到2011年霸气登陆西市民生活的中原万达,再到如今二七万达广场、德润黄金海岸、升龙城、美景鸿城、正商城、清华、大溪地等城市综合体陆续在郑州出现,7年来,城市综合体从星星之火到燎原之势,更从一种建筑形态上升为新的经济形态,点睛一城繁华。

2012年,更多以“城”为名的大型城市综合体——正商城、升龙城、阳光城等正以更大的开发体量、更齐全的物业

形态、更完善的功能,在郑州掀起新一轮的“造城”运动,也让郑州的城市综合体进入一个全新的“战国”时代。

“城市综合体是一个城市发展到高级阶段的产物,当人均GDP达到4000美元,城市化水平在45%~50%时,消费需求开始由单一的购物需求向综合消费需求发展,此时便具备了建设城市综合体的条件。”河南财经政法大学教授李晓峰表示,“作为中原经济区的龙头,郑州城市化进程正在高速发展,根据郑州都市区建设规划,到2020年,郑州都市区总人口达到1500万人以上,建成区面积达到1000平方公里以上,城镇化率达到80%,这为近几年及未来几年城市综合体的大量开发提供了市场基础。”

有数据显示,郑州目前在建和立项的城市综合体已超过53个。“大体量、大规模的开发,也让‘同质化’成为横亘在城市综合体面前的一座大山,同时也意味着房企之间更激烈的竞争,而更激烈的竞争则意味着只有创新才能求胜”,对此,河南新田置业有限公司总经理冯常生表示:“城市综合体所谓的‘综合’并不是所有物业形式的大而杂糅,为避免千篇一律的同质化竞争局面,开发商在打造城市综合体时要根据该区域特点有所侧重,做好项目定位、做出特色,从而吸引不同的消费人群。”



生态人居

11月2日,在裕达国贸酒店召开的“城市化进程中的区域定位高峰论坛”上,河南财经政法大学房地产经济研究所权威发布的《郑州生态人居报告·郑州宜居健康城发展启示》新鲜出炉,向郑州市民交了一份关于“郑州生态人居”的答卷。自此,对于“出则繁华,入则宁静”以及人与自然和谐共处的美好人居理想,再一次成为人们关注的焦点。或许,2012年的中原楼市乃至未来人们的终极置业理想再也与“生态人居”分不开了。

近几年来,随着城市居住环境的不断变化,人们逐渐意识到生态宜居环境的可贵,而传统文化中本就占有一席之地“天人合一”、“归于自然”的居住观念,也随之被人们怀念和重新向往。逐渐走入人们视野的休闲地产、生态地产正是迎合

了这方面的居住需求,才被人们逐渐接纳和认同,并成为行业新的发展方向。同时,这也进一步体现了生态宜居理念的回归。

郑州地处中原腹地,九州之中,城市的快速发展同样带来一系列城市病问题的影响。位于郑西发展组团的宜居健康城在生态宜居方面有着得天独厚的优势,成为郑州生态人居选择的新方向。

李晓峰的《郑州生态人居报告》在这个问题上给予我们一个权威的解答:郑州西部,作为郑州新一轮的城市规划的重要组成部分,拥有成熟的城区规划、便捷的交通、完善的生活配套,加之自身良好的区域位置和自然环境优势,在宜居方面优势明显,近年来备受房地产业内人士和广大居民及投资者的关注。

郑西,一块拥有广阔土地和丰富环境资源的热土,即将成为郑州生态人居事业新起点。而坐落于郑州宜居健康城发展组团的洞林湖·新田城,作为田园城市理念的先行者,凭借自身完善的生活配套、领先的功能规划、便捷的交通、优质的教育以及得天独厚的自然资源优势,吹响了宜居健康城建设号角。

返璞归真,回归自然,洞林湖·新田城致力于打造“郑州最美的七平方公里”,为城市的精英阶层打造一个田园小镇,让符合世界城市发展潮流的“田园城市”理念来到郑州,并将其从梦境变为现实。从此,郑州人终于有了自己的生态人居领地,而郑州的生态人居开发将会以洞林湖·新田城为鲜活的样本、学习的标杆开启新的篇章,续写新的辉煌。



龙湖板块

一直以来,龙湖镇凭借其生态环境和交通区位优势,成为各大开发商未来规划中的必争之地。而随着郑东新区龙湖迎来蓄水之日,龙湖板块的开发进入一个历史性的高潮,龙湖板块也成为2012年度郑州房地产的热门词汇之一。

7月11日上午,名为郑政新出[2012]9号地块挂牌出让,最终,郑州市轨道交通有限公司以总价5.29亿元成功摘牌,成交单价为936万元/亩,楼面地价折合8300元/平方米。仅仅两个小时后,郑州第二块地王诞生,名为郑政新出(2012)10号地块被东方鼎盛摘牌,价格为3.196亿元,单价折合1310万元/亩。

经历过一年多的楼市调控后,郑州“地王”再现江湖,且在不到3小时的时间内,两块土地以“天价”成交!令人匪夷所思的是,这两个地王不仅在时间上扎堆,

而且都位于郑东新区龙湖板块。

随着郑州城市的不断扩容,郑汴融城、郑许一体化以及中原城市群等发展战略的不断推进,龙湖板块在郑州市建设区域性中心城市未来发展中,已经可与东部的郑东新区、西部的国家高新技术产业开发区、东南部的郑州经济技术开发区遥相呼应,成为中心城市向南辐射扩张的“桥头堡”。

在地王登陆龙湖板块的三个多月之后,龙湖板块的开发进入一个历史性的高潮。10月18日,郑州市郑东新区龙湖迎来蓄水之日,这标志着,经过十年的快速发展,郑东新区已初步建成,而作为郑东新区除CBD以外的另一个核心——龙湖区域将从此开始起飞,龙湖板块未来大发展的脚步势不可挡。

那么,“龙湖时代”又将引发怎样的龙湖效应?纵观国内外城市发展,在有限的

城区内,背山靠水最为宜居,也最聚财,成为商家必争之地。记者调查了解到,已经有不少楼盘打出“龙湖”的招牌,如位于郑东新区黄河东路与熊儿河路交叉口附近的一处楼盘,声称与龙湖、与CBD仅一河之隔,房价1.4万元/平方米。

此外,按照定位,龙湖区域将建设成为郑东新区金融集聚核心功能区。与之呼应的是,不少金融大鳄也已跃跃欲试。在刚刚举行的一场盛大的签约仪式上,已经有15家大型金融单位确定进驻龙湖区域。下一步,还将有更多金融机构和关联产业抢滩龙湖。不仅如此,将来龙湖区域的景观旅游价值也将凸显,未来的龙湖区域将呈现出景观和商业相得益彰的局面。

未来,郑东龙湖之于郑州,犹如江南区之于首尔,浅水湾、太平山之于香港。龙湖板块,或将成为郑州下一个发展中心。



刚需释放

2012年,郑州楼市出现了红五月现象,这是一年多国家对房地产调控以来,楼市出现的久违的“逆市飘红”。对此,很多业内专家坦言,这是由于刚需及改善性需求的集中释放所导致的。由于两年来国家对房地产采取的持续限购、限购政策,对于投资性市场需求形成严厉的打击,致使刚需、首套房置业成为挽救市场的最后一根“稻草”。

近期,以婚房、首次置业等刚需为主的看房团每到一家楼盘,都受到了极大的“礼遇”。然而,一年前的情形并非如此。虽然群体数量大,购房欲望强,但刚需的购买力有限,选择区域局限,一直不被市场人士所看好。

特别是自去年以来的持续严厉政策,一定程度上提高了购房门槛,加大了利息等购房成本。在投资性购房者被政策打击出局的同时,许多首套房购房者也被误

伤,观望情绪空前高涨。

于是,从中央到地方悄然推出一系列有利政策,涉及贷款、税收及公积金等方面,力求解决刚需的实际购房困难。

首先是贷款利率微调。自3月中旬开始,北京、上海等一、二线城市的部分银行首套房贷款利率从基准利率下调到9折左右,部分银行甚至推出8.5折优惠;接着,武汉、郑州等十几个二、三线城市纷纷上调住房公积金贷款上限。

差别化信贷政策的逐渐明朗化使积压已久的刚需购买力从长年累月的观望、看跌情绪转向出手购买,而开发商又在这个时候展开促销大战,以价换量,夺取刚需人群,导致刚需转为实际购买,走入市场。

宽合地产董事长王东表示,国家限购政策的影响下,楼市经历了一年多的“寒冬”以后开始渐渐回暖,此时最先渴望释放的无疑是压抑许久的刚需族。在目前

楼市已经趋于长期稳定的情况下,越来越多的“刚需族”开始对符合自己心理价位的楼盘出手,致使刚需成为楼市回暖的主力。

另一部分业内人士则对刚需力量能否成为未来市场主力并不看好。“刚需救不了中国楼市”,来自中国指数研究院华中分院相关人士表示:“没有购买能力雄厚的投资性需求做支撑,即使大量的刚需入市,短期内可能会带来一定的成交量,但从长远看,仅靠刚需很难推动全国商品房销量的持续增长,楼市走出低迷期依然面临着重重困难。”

无论未来刚需是否能成为支撑起楼市的一片天,2012年已然成为大众认可的、媒体广为评点的名副其实的“刚需年”,在楼市持续进行严厉调控的情况下,或许,围绕刚需带来的市场结构变化,未来房企自身的营销策略也将做出大的调整。