



11月29日晚,央视财经频道《中国财经报道》就郑州房地产市场现状及走势播出专题报道,来自郑州乃至全国的数位专家学者纷纷发声,比较一致的共识是:相比于其他一线、二线城市,郑州房地产市场总体平稳健康。

作为本土开发商代表,正商地产副总裁张国强从郑东新区结合正商品质提升行动和郑州房地产市场的现状,坦陈己见,引发郑州同业和购房者的广泛关注,其中关于首套房贷利率的优惠政策早日落地的呼吁,更是引起业内广泛共鸣。

作为央视此次专题报道的一大亮点,记者获悉,央视一行深入位于郑东新区的正商·铂钻项目,实地拍摄了正商·铂钻呈现的社区实景。

正商品质提升引关注

声音:企盼央行楼市首套房贷新政早日付诸实施

据央视报道:在当今的楼市气象中,河南郑州的楼市表现出了与众不同的一波行情,大型房地产商纷纷涌入郑州,郑东新区的房价一路飙升,这又是怎么回事?

根据国家统计局公布的10月份新建商品住宅分类价格指数,90平方米以下户型,70个大中城市中尽管有64个城市房价指数同比下降,但仍要注意到郑州、厦门、合肥、洛阳、三亚、常德6个城市的房价指数出现上涨。而90-144平方米户型,郑州、厦门、合肥、西宁4个城市的房价指数同样在上涨。144平方米以上的户型,也有厦门、北京2个城市的房价指数出现上涨。

如果以2010年房价数据为基数,中小户型只有温州、杭州、宁波跌破了4年前的房价基数,大户型只有杭州、宁波、温州、金华、唐山和海口跌破了房价基数。

然而,郑州的房价异军突起。10月份,郑州市商品住房销售均价环比上涨6.87%,同比上涨13.12%;而郑州市区与新城区的房价也在分化,老城区商品住宅销售均价8216元/平方米,比9月均价环比下降0.86%,郑东新区今年前十个月商品住房均价为10056元/平方米,去年前十个月商品住房均价为8718元/平方米,同比增长15.3%。为什么会如此巨大的差异?

央视记者一行从郑州老城区上三环快速路,30分钟左右,来到了十年前郑州市打造的第一个新城区——郑东新区,如今,这里道路宽敞,绿树成荫,小区不仅绿化面积大,而且学校、医院、图书馆、购物中心等生

活配套设施应有尽有。这家楼盘的售楼处,有不少来看房的人。

一对小两口,一个来自南阳、一个来自驻马店,两人都在郑州东新区的会展中心工作,明年准备添一个小宝宝。今年年初,他们就在附近寻找合适的楼盘,而且首选明年秋天可以入住的期房。

他们说,自己上班就在郑东新区的会展中心,新城区交通好,配套好,绿化环境好,因此,他们选择在新区买房,他们俩已经在老城区租房近二年,月租金1800元,但由于老城区交通拥堵,街道陈旧,小区没有停车位,绿地面积又小,这让他们感到生活非常不方便。

趁着家里准备添丁加口,他们决定搬出老城区,把家安在郑东新区,一来离工作单位近,二来这里的楼盘户型大,环境好。南北通透的大三居,每平方米1万元。首付双方父母还能资助一下,但月供需要自己承担,两口子最关心的是还贷还能不能少,贷款利率能不能下调。

“十一”过后,这个楼盘一个星期的销售量就达到45套,赶上了9月份全月。

然而,市场普遍认为的宽松贷款利好,对正商地产副总裁张国强来说,却别有一番感受:“9·30”央行楼市新政涉及房贷七折优惠,到现在一直没有一个非常明确的说法,反而影响了购房人的心理预期,购房人开始犹豫、观望,甚至许多人来售楼处询问,有的人即使是订了房,也拖着不签购房



央视镜头中的正商·铂钻社区实景

合同,即使是签了购房合同,也不去办理住房按揭手续。希望能拿到房贷七折利率。在张国强看来,现在最让他头痛的是楼市政策,希望新政策最好能做到一次到位。

之所以选择新城区发展,张国强他们看中了效率和效益。郑州老城区拆迁成本高,建设周期长,城市规划受限,都需要开发商投入大量时间和精力,几年前,正商就已经将三分之二的开发项目转向周边的新城区。

张国强说,郑东新区是一个特殊的区域,它是规划起点比较高,整个规划配套各

方面比较完善,郑州新建的一个区域,所以这一块土地成本也会高一点,整体上郑东新区的房价要比老城区的房价高一些。

不仅是正商、像绿地、恒大等大型房地产企业,也都早早把目光投向了郑州这个中部城市。大家不约而同地放弃了“先一线城市、后二三线城市;先中心城区、后新城区”的开发思路。张国强认为,北、上、广、深,如果在中心城区拿到一块土地,就有可能形成地王,房价可能就会被炒的很高,而在郑州旧城区与新城区房价,应该说比较均衡。

郑州市房管局:郑州房地产市场成交活跃

走进郑州房管局的服务大厅,里面办手续、房产过户、取房产证的人比售楼处的人还多,郑州购买新房的业主,如果是全款买房,个人来服务大厅交齐手续,1个小时就能拿到自己的房产证。

相比较一些地区,一年內都拿不到房产证,这里要方便许多。

服务大厅负责人刘豫说:郑州市在限购解除之前和解除之后,楼市没有太大的变化,二手房、商品房、单位房过户等办理业务只是增长了10%左右。

郑州市房地产开发的增速已经远远高于全国平均水平。2014年1-10月份,郑州累计完成房地产开发投资1407亿元,增速达28.3%。高于全国房地产开发平均值增幅15.9个百分点。而从郑州市商品房投放量看,前10个月投放2066万平方米,同比增长了23.45%,全市商品房销售1498万平方米,增长14.42%。这样的销售增长,被业界称为2014年楼市的“黑马”。

郑州市住房保障和房地产管理局局长李德耀说,郑州市的周边、郊县组团式的商品房供应,住房的投放量和销售量占到全市的比重明显上升,目前投放量占到48%,销售量占到46%,几乎占到半壁江山,刚需购房人群,是郑州市楼市的购买主力,各类房型都成交活跃。郑州90平方米以下的中、小户型投放量占到了商品房投放量的56.7%,二手房市场的交易量也已经占全市商品房交易量的52%。

李德耀认为,合理的商品房库存对调整房价、调整结构都有非常重要的作用。特别是2013年的时候,郑州市区的商品房库存曾经达到了销售了5个月,这就导致了房价价格的上涨。2014年郑州市加大了开发和投放量,截止到9月份,郑州市住房的库存销售是八个多月,应该说是比较合理的供需平衡的价格区间。

随着郑州市高铁、地铁的开通,百姓出行更加便捷,郑州市周边10年前开

始组团建设新城区,现在看来,不仅破解了老城区人口密度大,房价过高的难题,也达成了新、老城区协调发展的目标。

李德耀介绍说,我们现在所处的位置是郑东新区,是郑州市组团式发展的一个起步。组团建设新城区的核心理念,就是在老城区周边建设大学城、科技城、高新技术开发区、经济技术开发区、航空港经济综合实验区等一批产业集群,以产业支撑、产业配套,带动新城区经济发展,每一个卫星城里面就形成了不同的产业团块,有人把这种开发方式比喻为包饺子,不同产业的馅儿,包出的饺子也各有特色。

河南财经政法大学房地产经济研究所所长李瑞峰解释:“从2013年到2014年这一段时间里面,郑州市周边组团这些卫星城,这些县城销售情况是很好的,这就形成了一种中心城区和外边这种组团式发展的卫星城互动的这种局面。也正是符合未来整个城市发展的趋势,城市群,就应该是这

个样子。而且通过城市群那种健康的合理的布局,来保障房地产行业的均衡发展。”

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹表示,以二线城市为例,东北的一些二线城市,今年上半年表现仍然还是一般,甚至还可以说有一些城市是比较低迷。但是中、东部的一些二线城市,今年市场表现还是比较活跃的。比如,郑州房地产市场,增长还是非常明显。三四线城市本身也是分化的,我们今年去安徽调研,安徽的皖北,今年的房地产市场增长也不错,但是皖南房地产市场的增长就显得比较低迷。

从今年下半年开始,各地退出限购,央行放松信贷,楼市政策正逐步从时而“过紧”,时而“过松”的怪圈中跳出来,楼市回归“常态”,涨跌“两极分化”的市场特征开始显现。业内人士的话讲,房地产投资正在从“趋势性机会”,转变为“结构性机会”。本报记者 杨秀娜 整理

资讯速读

我市召开建筑工地安全生产及文明施工观摩会

本报讯(记者 田晓玉 通讯员 王威)日前,郑州市“建筑工地安全生产及文明施工观摩会”在惠济区木马安置区隆重召开。省安监局、市安监局、市建委、惠济区城建局等主要负责人和全市各在建工程项目负责人等1000余人参加了本次观摩会。

木马村城中村改造一期安置区由河南碧源控股集团投资,会上碧源控股董事长常红星为与会人员分享了“安全生产文明施工”的一些经验。常红星表示,“安全生产”首先是要保障人的安全,而人的安全最关键的是提高自身的安全意识、自我保护意识。要求施工单位对工人进行三级教育,并在现场、食堂、宿舍、安全通道、架桥广播,通过不同方式或形式进行教育、宣讲。

观摩中看到,施工现场设有专门安全通道,通道两边摆满绿色植物,还专门设有员工休息区、电瓶车停放区等区域为工人提供便利。现场物料码放整齐,施工电梯防护到位,严格规范围栏防护,安全施工宣传标语随处可见。员工生活区内设有健身器材,住处安有太阳能、餐厅整洁明亮。观摩会现场观摩学习了木马安置区施工方有关安全生产及文明施工反面的经验做法,参会者对该工地表示出极高的赞扬。

本次观摩会不仅和大家分享了安全生产及文明施工的经验,也展示了惠济区在扬尘整治方面的先进做法。一是明确标准,从严把关。二是明确方法,严格督导。积极和上级部门对接,邀请市场尘办等进行联合执法,重点督导拆迁工地、待建空地和市政工程等扬尘污染严重的工地。三是落实制度,注重成效。四是注重宣传,营造氛围。五是联合执法,消化问题。联合其他职能部门进行联合执法。汇总各部门查出的问题并建立台账,督促施工单位及时整改彻底并回复。

城市综合管廊研讨会在郑举行

本报讯(记者 杨秀娜 通讯员 邓弘立)11月28日,“城市综合管廊系统规划建设及创新投融资、运营管理研讨会”在郑州举行。上海市市政工程设计研究总院总工程师王恒栋,上海市城市建设设计研究总院高级工程师汪胜,中建(郑州)城市建设开发有限公司总规划师杨迪,昆明市市政工程设计科学研究院高级工程师刘保川以及来自国内40多家建设、市政、城市规划等部门管理人员和专业技术人员出席。

会议就城市地下综合管廊规划编制案例、系统布局规划研究、预制异型综合管廊的工程应用等内容进行了深入交流互动和探讨,并邀请北京大岳咨询有限公司业务总监焦军、陕西西新城投资发展有限公司副总经理吕向公围绕对运用PPP模式推进综合管廊建设、陕西省咸阳市西新城综合管廊运营管理与投融资模式的探索与实践等环节作了专题报告。

杨迪以《以可持续发展为导向的新城建设》为题,向与会代表介绍了郑州滨河国际的建设情况,同时展望了滨河国际新城建设中综合管廊项目对未来城市建设中的巨大作用。

与会人员参观郑州滨河国际新城综合管廊项目进行实地考察时,代表王恒栋表示,郑州滨河国际新城综合管廊项目无论是在规划设计,还是在施工中都体现了低碳、生态、智慧的设计理念,其经验和做法值得大力推广与应用,希望项目建设方再接再厉,努力打造精品工程。

据悉,郑州滨河国际新城以“加强新城建设,提升品质生活”为目标,在市政配套工程建设中引入综合管廊这一新理念,建设了河南省第一条地下综合管廊。该管廊规划建设总长5.6公里,双仓断面,管廊内将敷设给水、中水、热力、电力与通讯等市政管线。

金水区开展业主大会 业主委员会工作培训

本报讯(记者 李莉 通讯员 何瑞)为了全面促进社区和谐建设、社会和谐发展,进一步规范业主大会业主委员会建设,提升业主委员会依法管理和自我管理的能力,使业主委员会更好地发挥作用,11月27日,金水区住房保障和房地产管理局组织开展业主大会业主委员会工作培训讲座,辖区17个办事处的业专和业委会主任共110余人参加了活动。

当天上午,组织参会人员分别到富田丽景小区业主委员会和丽江水花园小区业主委员会进行了实地参观学习,两个小区的业委会主任介绍了各自在参与小区管理和自身建设中的一些经验和做法。下午,郑州市住房保障和房地产管理局物业处相关负责人就业主大会业主委员会工作进行了专题授课,就业主大会业主委员会的政策法规、法律地位、规范运行等相关知识进行了详细的讲解,并对业主委员会成员提出的问题进行了现场解答,收到了很好的效果。会后,很多业委会主任纷纷表示,这次活动开展的很好,收获很大,对自己小区业委会建设和管理方面会有很大帮助。

商界精英齐聚 点亮龙湖壹号·总部中心

本报讯(记者 田晓玉)日前,由亚新集团举办的“龙湖壹号总部中心——商界精英饕餮之夜”于龙湖壹号·总部中心售楼大厅举行。来自路虎车友会的40余名车友代表欢聚一堂,上演了一场饕餮盛宴。

活动伊始,欧洲歌手的天籁之音便吸引了在场所有人的注意。接下来,便是在场观众期待已久的红酒品鉴环节,一共六道酒,从弥漫着黑加仑、成熟蔓越莓、香草与玫瑰香味的餐前气泡酒到来自法国波尔多右岸的克罗德洛托瓦干红,一切都与眼前6层城堡建筑交相辉映。

会前大家都对眼前这样一座英伦城堡充满好奇向往,而项目经理的一席演说让大家豁然开朗、赞不绝口。见证了玻璃幕墙与越来越高的办公场所,龙湖壹号·总部中心6层商务城堡的稀缺性便彰显无遗。

接着,会场来宾准备了两轮抽奖环节,随着大屏幕电话号码的滚动,15张价值264元的洗车卡也被现场的幸运车主领取;抽奖环节每位到场嘉宾都获得了价值500元的加油卡,可谓是惊喜不断。

青龙山展示馆举办VIP课堂讲座



本报讯(记者 田晓玉)11月29日~11月30日,共生集团主办了“青龙山展示馆VIP课堂讲座”,到场嘉宾收获满满。风水、养生、互联网营销等微话题,在青龙山展示馆得以汇总新释。

11月29日上午一大早,记者来到青龙山展示馆,尽管天降小雨,但展示馆门口两旁早已停满车辆,听讲座者络绎不绝。

办公和家居风水备受关注,中国风水学理气派形象应用第一人王鹏瑞教授亲临现场,为嘉宾讲解“事业如何风

生水起之办公家居布局”。

上午讲完风水,下午的网络营销更是调足了口味。在这个网络化的时代,网络营销是每个人都应该了解和掌握的。电商等形式的新型媒体的出现,冲击也激励着传统营销经营模式的转变。如何找出路,互联网思维的介入很重要。产品的更新换代,如何找到精准的投放平台……除了答疑解惑,大师现场帮您支招企业遇到的难题。

之后的养生讲座涉及如何保养、调养、颐养生命,何为古法养生,让听众受益匪浅。