

融创加速布局郑州 象湖壹号首发亮相

本报记者 刘文良



5月8日,在郑东新区会展中心轩轶厅,融创郑州2016品牌发布会暨象湖壹号产品推介盛典举行,2000余名嘉宾出席此次活动,共同见证融创中国落地郑州的首个作品——融创美盛象湖壹号的首发亮相。

融创看好郑州房地产市场

2月25日,融创中国控股中牟美盛,正式进驻郑州;3月19日,融创中国与河南国控集团签订战略合作协议,将就保障房建设、城中村改造、一级开发土地整理及二级开发等方面展开合作,在郑州进一步扎根,而此次活动标志着融创郑州品牌的正式亮相。

坚持高端精品战略,通过口碑深耕换取市场规模,进一步放大管理、团队和资源优势,以规模效应持续推动产品与服务的提升,是融创深耕城市的一贯做法。

“融创追求优质快速,之前一直关注郑州,虽然来得有点晚,但还是来了。”融创中国执行董事、执行总裁天津区域公司总经理迅速的开场白让大家感受到了融创入驻郑州的慎重,并表示对入驻郑州、深耕中原充满信心:“河南人口多,郑州是单核城市,人口导入快,郑州市场的供需关系不错,未来潜力应该很大。郑州还可以做一二级联动,这是机会。郑州不是不需要好房子,而是实际上缺少好房子。”

郑州融创美盛房地产开发有限公司总经理王爱国表示:象湖板块地段潜力优势明显,交通便捷,居住环境宜居,未来规划完善,现在的象湖就是十年前的郑东CBD,发展潜力无限,将来会是另一个繁华中心。

象湖壹号打造品质人居

“从象湖壹号开始,融创从此扎根郑州,深耕中原。我们也希望看到融创更多的作品在郑州呈现,带给郑州人民更好的品质生活。”王爱国表示,象湖壹号是2016年融创中国在郑州的第一个项目,与领跑郑州城市建设的美盛集团强强联合,倾力打造融创美盛象湖壹号,共同奉献高端精品。

王爱国称,象湖壹号位处郑东白沙组团,这里轻轨、高铁站紧邻,随着地铁线路的增多,将拥有最便捷的交通。一路之隔的象湖及紧邻的城市之肺绿博园,这里也拥有最宜居的生态环境。

融创中国天津区域公司总经理徐迈介绍说,郑州项目设计团队都来自融创中国在一线知名项目原班人马,他们根据郑州本地的实际情况,做出符合客户需求的设计作品。象湖壹号项目质量将接受最严苛的品质控制标准的考验,仅检测点就有2329个,工程细部节点206个,施工验收标准18类,10项全维度评估体系等标准。

好的产品还要有好的服务,象湖壹号亦将沿用高标准物业服务,为业主打造“臻生活幸福家”的生活价值体系,为业主提供独树一帜的社区生活体验。

碧桂园爱心捐赠 启动“微公益”活动

本报讯(记者 刘文良)近日,由碧桂园河南区域举办的“碧桂园·微公益”系列活动启动仪式暨登封少林办初中、中心小学爱心捐助活动举行。碧桂园河南区域办公室主任李方方、登封少林办事处、少林办中心学校的有关工作人员,共同见证了这一温情时刻。此次爱心捐助,碧桂园不仅为贫困学子带来了大量图书与体育器材,还用带来的图书架建立了“班级图书角”。

捐赠仪式上,登封少林办初中校长王向辉对碧桂园河南区域的爱心活动表示感谢,感谢碧桂园让贫困学子有机会读到更多的好书,并表示学校将以最大的努力投入到教学中,培育学子成才。

此次活动为碧桂园河南区域的微公益活动正式拉开序幕,接下来,碧桂园将继续带着爱心走进贫困学校、福利院等地方,希望能帮助到更多有需要的人,传递希望、弘扬正能量。河南区域作为碧桂园集团2013年成立的区域,将继续坚持“希望社会因我们的存在而变得更加美好”和“做有良心、有社会责任感的阳光企业”的企业核心理念,坚持以“感恩传递”“授人以渔”的方式,积极投身于社会公益事业,用实际行动表达碧桂园为河南公益事业做贡献的决心。

金科城临时接待中心 开门迎客

本报讯(记者 武蛟)5月8日,位于科学大道与瑞达路的金科城临时接待中心正式开放,800位城市精英出席此次活动,金科城的面世,开启了金科地产开疆中原的大幕。

2014年,郑州被金科地产作为战略性布局的重点城市,经过细致研讨规划,金科在郑东新区北部区域、经开区滨河国际新城、郑东白沙、绿博组团、中原新区等潜力及热点区域全面布局。

据介绍,郑州金科城位处科学大道与瑞达路交会处,通过北三环、西三环的城市黄金脉搏,直接贯通主城三大板块,地理位置优势明显,区域发展前景可期。此外,续建中的西流湖生态园区,将金科城所在区域包容,建成后将成为郑州西部生态文化休闲地标。金科城总建筑面积108万平方米,首期由12栋7+1/8+1形式的洋房与13栋高层和独立的社区商业组成。项目预计9月开盘,随着金科城临时接待中心的正式开放,金科“邻里会”VIP招募也同期开启,人会即可畅享邻里多重购房红利。

古天乐助阵 银基度假区展示中心开放

本报讯(记者 刘文良)5月6日,银基国际旅游度假区展示中心正式对外开放,同时,一期湖语墅电商升级开幕,著名演员古天乐现场助阵。

活动当天,银基国际旅游度假区项目现场380米的景观大道上,绿草如茵,人山人海。抽奖环节结束后,项目负责人和古天乐共同宣布银基国际旅游度假区销售中心盛大开放,随后,在风情主题商业街,“乐享创意生活,开启第二人生”创意集市开始热闹起来,各色小吃、饰品摆件汇聚,客户们提前体验了银基国际旅游度假区的五大风情主题商业街的繁华便利。

据介绍,2016年,深耕中原23载银基地产意欲转型,革新当下城市生活方式,让生活回归自然。于郑西南打造一亿人的生态旅游梦想——银基国际旅游度假区,以16000亩鸿图巨制,重构原生态旅游版。银基国际旅游度假区通过3000亩湖光浩淼,8公里私家海岸,6大世界级主题乐园,14.6万平方米黄帝宫御温泉、五大风情主题商业街等共筑纯净生态栖居地,业主既可尽享自然大美,又可享受繁华便利,距郑州市中心仅30分钟车程,还可轻松享受度假融城生活。

文艺微舞台 惠民演出进社区

本报讯 5月3日,金水区北林路街道办事处文雅社区党支部、河南姿华物业及梓闻社工共同筹办的“文艺微舞台”惠民演出在文雅社区小广场举行。

活动现场热闹非凡,新颖的编排形式和正能量的内容使整个演出高潮迭起,文雅社区自管党员、居民、外来务工人员共300余人观看了演出。据悉,“文艺微舞台”惠民演出活动由北林路办事处主办,所辖各社区党支部承办,该项文艺惠民演出活动自2015年7月开始筹办并组织演出,收到了良好效果,今年计划巡回演出20场。作为一项专门为社区群众服务的常态化文艺演出活动,“文艺微舞台”把戏曲、小品、歌舞等精彩的节目送到居民面前,使居民不出社区就能欣赏到优秀的文艺节目,真正做到为民、惠民、乐民。(李莉)



微观楼市

栏目记者 田晓玉

租售并举 助力商业地产去库存



近日,国务院常务会议提出允许将商业用房改造为租赁住房。随后,住房城乡建设部副部长陆克华在国新办新闻发布会上表示,为满足青年人、新市民的住房租赁需求,允许将商业用房按规定改建为租赁住房。他表示,把商业用房改造成租赁住房,能够满足租赁住房的需求。既可增加住房租赁有效供应,还能够物尽其用,避免资源浪费。对土地用途调整为居住用地的商用项目,为降低租户使用成本,用水、用电、气的价格按照居民的标准执行。各地要根据实际,研究制定商业用房改建为租赁住房的具体操作办法。

此消息一出,即引发社会广泛关注。经过初步测算,租赁市场2014年涉及人口在1亿人以上,年租金已突破1万亿,这是一个巨大的市场,也是广大房地产开发企业转型升级的重要的现实机遇,此举旨在鼓励房地产开发企业抓住这个机遇,进入住房租赁市场,发展以住房租赁为主要业务的专业化企业,形成薄利多租的住房商业模式。具体到郑州,据郑州房管局数据显示,2016年一季度末,办公楼待售面积48.1万平方米,同比增长21.3%;商业营业用房待售面积67.7万平方米,同比增长21.7%。办公楼和商业营业用房待售面积不减反增,去库存压力依然很大。

“允许将商业用房按规定改建为租赁住房”,在传达政府完善租赁市场态度的同时是否能去库存高企的商业地产带来曙光?多位专家学者发表了自己的看法。

原中国房地产业协会副会长朱中一:我国的房地产市场形态,正由增量转为增量与存量同时发展,部分一线城市出现二手房交易超过新房的情况。居民消费观念也开始从购买为主转向购租并举。从需求端看,推动房屋租赁市场规模化发展有利于降低消费者的入市成本和购房压力,使其从长期的购房还款压力转变为短期的租金模式。未来将根据需求为导向改革供给模式,这也为库存严重地区的房企提供了一种转型方向。

易居研究院智库中心研究总监严跃进:发展购租并举市场,对于改变目前的居住模式和房企投资模式都有积极作用。鼓励个人出租住房,实际上是鼓励住房投资行为,这对于后续房地产市场的投资以及投资方向的明确都有积极的作用。同时,影响比较大的是允许商业用房改造为租赁住房,这是目前去库存导向下的一个重要创新,对于盘活存量资产等有积极的作用。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉:按当前房地产税收政策,出租房屋要缴营业税、房产税、所得税和城镇土地使用税等,累计超过租金收入20%,再考虑租赁管理成本支出,净租金收益率只剩下2.5%左右。没有政策支持,住房租赁市场很难得到到,也很难形成规模化。

河南财经政法大学教授李晓峰:从各地政府去年以来出台的去库存政策来看,主要针对的是住宅去库存。此次国务院常务会议提出允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,可谓是去库存的一个大招。不难发现,此举在去库存、降低房地产市场供应成本、维护房屋租赁市场环境等方面的意义重大。有利于加快改善居民尤其是

新市民住房条件,可望加快商业和办公用房去库存,也能更好地培育存量房地产市场,盘活存量资源。

易居营销集团副总裁、河南区域董事长金琪:据国家统计局公布的全国第六次人口普查数据显示,我国89.5%的可出租房屋来自私人出租住宅,而许多发达国家,机构出租房源往往占到租赁总供给的25%~30%。我国“散兵游勇”式的出租模式其实也加大了交易成本、信息成本,不利于租赁市场的发展和规范,“租售并举”为规范租赁市场提供可能。加上,当前已有不少地区出台了一些鼓励农民工进城买房的政策,但是在很多地方,无论是农民工还是刚毕业的大学生,其支付能力根本买不起房。实行租售并举无疑是有效的解决办法之一。

河南王牌企划有限公司董事长上官同君:如果把房子改为租赁运营,企业收益远远比不上将房屋一次性出售,而且目前很多持有运营的商业、公租房等项目都是亏损的,个人认为,让开发商持有房屋,改售为租,积极性不大。唯一可行的是,刺激有购房投资需求的人群,通过税收等优惠政策,鼓励个人购买租赁住房用于出租,这样才能大规模去库存,也可以引导个人投资需求合理释放。

同策咨询研究部总监张宏伟:国家强调发展住房租赁市场,原因之一就是市场上有不少存量房闲置,包括新房和二手房,需要采取措施解决闲置问题。从鼓励住房租赁市场发展的政策面,尤其是金融政策面来看,未来房地产信托投资基金的推进速度会加快。或者说,一些配套性的金融政策也会出台来支持现在的租赁住房的发展。

记者点评

早在去年年底,住建部部长陈政高对2016年工作作出部署时指出,要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革,把去库存作为房地产工作的重点,建立购租并举的住房制度。今年以来,我国一线城市、二线城市住宅市场去库存成效显著,业绩骄人,但是相比之下,商业地产的销售形势仍不容乐观。此次国务院常务会议提出“租售并举”的政策,允许将商业地产物业改建为租赁住房,此举对商业地产去库存意义重大,可以预期的是,各地的商业地产项目销售都将一定程度地出现转机。一个时期以来,有一种观点认为,中国房地产的下半场是商业地产、商务地产时代,一些城市不仅商业中心、商务中心兴起,商务写字楼林立,城市综合体遍地开花,部分地区、部分城市商业地产出现过剩、过热现象,销售一度遇冷,库存压力较大。加之商业地产首付比例高达百分之五十,交易环节的税收居高不下,商业地产二手房难以激活,特别是在电商的冲击下,导致商铺、写字楼空置、闲置情况较为普遍,造成极大的商业、商务资源浪费。此次国务院常务会议出台这一政策,如春风化雨,必将助推商业地产的去化,盘活闲置的商业地产,对郑州高铁区域的写字楼尤其利好。因此,无论是开发商,还是投资者、购房者、新居民,都要对此抱以掌声。