

2016 中原楼市年中回顾(上)

政策东风劲吹楼市
赛程过半业绩骄人

本报记者 田晓玉

7月1日,亿翰智库发布《2016年1-6月中国典型房企企业销售业绩排行榜TOP200》,本土房企中,正商、建业、鑫苑、绿都、和昌等实力房企入围,为上半年完美收关;而同一时间,白沙片区上演的“土拍大战”,则为2016年下半年精彩开局。回首上半年,郑州房地产市场风云激荡,看点颇多——

政策利好:带动多盘入市

回顾2016年上半年,郑州房地产市场延续上年末向好局势,国家出台了一系列降首付、降利率、降契税等利好政策。

2月2日,央行、银监会发布公告,不限购的城市首套房首付可低至20%,二套房首付最低降至30%。

2月17日,央行、住建部、财政部发布公告,宣布职工公积金账户利率上调至按年计。

2月19日,财政部、税务总局、住建部再发布公告,宣布房地产交易环节契税、营业税全面下调。家庭唯一住房:90平方米以下按1%税率征收契税;90平方米以上按1.5%。家庭二套房:90平方米以下按1%税率征收契税;90平方米以上按2%(北上广深不执行二套房相关契税政策)。个人将购买两年以上(含2年)住房对外销售的,免征营业税。

3月1日起,央行普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,以保持金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

5月1日起,二手房实施营改增,将二手房交易中的营业税改为增值税。

借力于政策利好的春风,多家房企集中推盘入市,紧抓去库存窗口期。

据同致行监控显示,郑州1-5月份新盘入市量达43个,同比增幅87%。“房企都想趁

此轮成交行情加速入市,加上郑州城中村改造进入攻坚阶段,多个大体量村庄已开始拆迁,未来1-2年新盘供应量将高位运行。”郑州同致行总经理曹庆伟分析称,“此轮行情是在宽松的货币政策、金融政策、行业政策的共同烘托下出现的。经济增速放缓时,房地产的国民经济支柱作用愈加凸显,加上政策红利的刺激,开发商加紧去库存的步伐,因此郑州房地产市场供应火热。”

在上半年入市的项目中,多个楼盘表现抢眼,其中不乏开盘即实现清盘的项目。融创美盛湖壹号首次开盘推出1520套房源,当天成交1260套,开盘现场千人抢房;保利心语开盘热销4个亿;6月4日,郑州碧桂园2期双拼别墅、洋房开盘不负众望,开盘就创下清盘佳绩,6月18日,郑州碧桂园2期166套房源精装洋房加推,再次实现开盘即售罄;建业花园里开盘推出531套房源,开盘当天即清盘,去化率高达100%;金水世纪城二期推出210房源,当天售罄……

“楼市整体数据表现抢眼,具体到各个项目上同样卖得非常不错,各类大小项目推盘节奏快,去化率高。1-5月份‘日光盘’出现10余次,一次性去化在500套以上的达20次,这种大规模推盘去化现象只有在楼市成交量大的时候才会频频出现。而其他小规模加推多数去化率在六七成以上。”曹庆伟欣然说道。

“国家的政策利好、河南的人口红利、郑州在全省的首位度都是吸引房企上半年集

中推出新房源的因素。”河南财经政法大学教授李峰峰坦言,“一方面国家一系列利好政策卓见成效,消费者买账,增加了房企对项目入市的信心;另一方面是房企把握市场热点,集中推盘,以助力去库存。”

地王频出:加速房企竞合

7月1日,郑州七宗地块同时发力,挂牌出让限时竞拍。其中,位于郑东新区东约1.5公里处的郑政出[2016]12号地块,经过106轮的激烈争夺,最终被亚新集团子公司——郑州紫藤公馆置业以9.64亿元拿下。据估算,该地块楼面价高达9107.5元/平方米,接近雅居乐国际花园售价,比周边天道国际售价高出约2000元/平方米,成为当天土地拍卖最大看点。

初入7月,郑州土地拍卖市场便“如火如荼”,地王频出。

仅上半年,郑州就接连出了正商地王、恒大地王、雅居乐地王、荣盛地王、滨河国际新城绿地地王等,这不仅炒热了区域市场,也大幅提升了人们的房价预期。其中值得一提的是,4月1日,郑东新区龙湖区域位于“地王窝”东侧龙湖外环路东、龙翔八街北的108.88亩宅地,被恒大地产集团郑州有限公司收入囊中,成交价22.31亿元,折合楼面价12293.75元/平方米,单价2049.04万元/亩,成为郑州“总价”和“单价”地王;6月1日,荣盛房地产发展股份有限公司以18.63亿元的

价格竞得郑政东出[2016]10号(网)地块,打破恒大地王记录,其折合2.6万元/平方米的楼面价,更是刷新了市场认知。此外,上半年郑州吸引了融创、招商、金科、鲁能、华夏幸福、荣盛等一线房企进驻,他们或是收购合作,或是直接投身激烈的土拍市场。郑州房地产市场已是风云际会,强者云集。

“地王频出从客观上反映了房企对郑州未来价值的预判,地王中既有外来房企,也有本土房企,这表明他们普遍对郑州市场乐观态度。”河南财经政法大学教授刘社对此发表了自己的看法,“此外,上半年地王频出,外地开发商不断跑马圈地,积极占领郑州的市场份额。而本土开发商则在奋起直追,极力提升自己的管理水平和产品开发水平。有相当一部分房企通过相互牵手合作,来谋求共赢,可以说,活跃的市场加速了房企间的竞合。”

随着郑州拿地成本的增加和地王频出,越来越多的中高端项目将在未来涌入市场。“预计三五年之内,人们对郑州房子的需求还会增长,但增幅会收窄。一个正常的市场逻辑是,当供不应求时,市场会支撑房价上涨,但是当供大于求时,不是成本决定房价,而是供求决定房价。”刘社分析称,“建议中高端项目突出差异化竞争。如果想把城市中产阶级吸引过来,除了迎合他们现有的购房需求外,还应针对居住需求做适度引导。一方面尊重消费者需求,另一方面在社区配套、产品设计上实现差异化。”

楼市快讯

万科·荣成兰乔圣菲亮相

本报讯(记者 张子静)7月2日,万科·荣成兰乔圣菲发布会启动,此次发布会以“万科·重新发明别墅”为主题,不仅带来一场视听盛宴,而且让现场嘉宾对万科·荣成兰乔圣菲百年别墅经典,有了切身的体验。

活动现场,人潮涌动,颇具科技感的舞台现场,时尚的T台走秀、创意独特的现场互动,点燃了到场嘉宾的热情,特别是万科塑造的百年别墅形象,更是让现场的嘉宾感受到万科所倡导的生活方式。同时,兰乔圣菲VCR以及郑州万科高层的讲解,无不展现了兰乔圣菲隐逸独享的生活体验和万科的人文追求。

值得关注的是,此次发布会万科还提供了精致的服务。活动现场,万科荣成兰乔圣菲为到场的女贵宾提供了雅臻补水喷雾、发圈、拖鞋等贴心物品,售楼部还有婴儿车提供。同时还配有专业的物业服务人员,及时引导并向客户发放消暑物品。

兰乔圣菲,一种源自美国的上流生活方式,100多年来坚持着独特的建筑美学,高贵而朴素,典雅而闲逸。2003年,万科将这种隐逸独享的生活方式带到中国上海,经过13年的传承,第八座兰乔圣菲落户郑州。近一年时间里,万科出于对客户尊重,对城市文脉的尊重,和对这一经典别墅的执着,兰乔圣菲几经打磨,终于得以亮相。

近年来,郑州万科连续开创市场新纪录,得到了客户的信任和支持,收获了良好的口碑。郑州万科团队,不仅很好地传承了兰乔圣菲别墅系的高贵生活方式,而且更深入研究郑州高端精英阶层居住习惯与需求,采取大面宽、南侧完整大庭院等的革命性创新设计,从而形成一种接近自然的生活气氛。

悦湖会新品房源加推

本报讯(记者 黄晓娟)近日,悦湖会首批房源热销售罄,新品房源加推。

悦湖会首批1#楼、2#楼房源全部售罄,现推出3#楼、6#楼臻品房源,涵盖86.54平方米阳光两房、97.64平方米紧凑三房、113.76平方米舒适三房、124.08平方米奢阔三房。3万元超低首付,圆您湖居名贵梦想。

究其热销原因,据悉,悦湖会从前规划就独具匠心,项目选址于郑东颇具发展潜力的生态核心区域,便捷的交通、醇熟的城市资源配套等多项优势,使其地域价值一度飙升。北依贾鲁河生态湿地公园,内沿500亩天鹅湖公园湖畔,围湖而建,上风上水,生态绝佳。

此外,悦湖会重金聘请加拿大TESSUN景观公司担纲规划设计。以浪漫法国为设计模板,参照法国名胜为社区设计了一横两纵八大法式园林:香榭丽舍大街、凡尔赛公园、第戎花园、普罗旺斯、香槟花园等,每个景观组团都有其代表性的花卉或建筑小品。项目还引进品牌物业及多重安防物管科技配套,以智能化服务科学管理社区,以服务赢得业主的满意。与此同时,悦湖会作为高端居住区,首次在中原实现指纹密码锁、社区WiFi全覆盖、社区智能灭火系统三大设备,匹配每一位市民的家庭梦想。

中原地产金融峰会在郑举办

本报讯(记者 刘文良)7月2日,由中房学、河南·中房研、河南主办的2016中原地产金融峰会在郑州举行。

活动现场,原建设部政策研究中心主任陈淮博士应邀做主题演讲,陈淮认为,现在已置业或者打算置业的人,在10-20年内,有9成以上的机会不会赔钱。作为金融精英,中房研金融专委会主任委员李文凡也在活动现场,围绕地产企业在投融资过程中遇到的挑战与问题,如何创新商业模式、锁定客户等问题发表了精彩、独到的见解。

此次峰会吸引万科、恒大、碧桂园、建业、正商、新田、永威、昌建、大宏等主流开发企业的187名主要负责人,中、农、工、建四大银行,信达、东方、华融三大资产管理公司,光大银行、中信银行、邦成金融集团的116名金融领军人物。

据介绍,作为公益性学术机构,中房学、河南·中房研、河南汇聚大批业内精英,成为中高端学术智库,形成众多地产、金融及其他项目的孵化平台。旨在帮助有志之士置业、投资以及物业、家装、电器等房地产上下游企业,迅速找到客户,开拓事业,此次活动中中房学河南、中房研河南研培学院2016年度传承班正式启动。

好房网踏上新征程

本报讯(记者 刘文良)近日,“好房网四周年庆典暨2016上半年度工作总结全体会议”在郑州举行。

好房网总经理张伟对好房网成立4年来的业绩进行了回顾,激励全体好房网“要勇于面对,在激烈竞争的环境中锤炼自己,使团队更专业、更精干、更具市场竞争力”。

围绕“以价值贡献者为本”主题,好房网董事长吴晟从商业价值、市场价值、团队价值和社会价值四个方面诠释了其内涵理念。随着行业逐步成熟及竞争加剧,好房网将迈入依靠组织力、产品力、销售力三力合一推动业绩增长和组织发展的新阶段;好房网将始终坚持务实的理想主义,做精而美的公司。基于此,吴晟提出了以“德、勤、能”为核心的好房人才标准——以德为底线,以勤为根本,以能做优选;将好房网打造成一个培养人才的平台。

2016年伊始,好房网就依托自身媒体资源优势,创新推出“房好推”产品,短短3个月时间已有8个项目落地完成,赢得客户认可。吴晟说,未来好房网将进一步在产品创新研发、迭代升级及生产环节加大投入,推出更多引爆市场的创新产品,满足市场及客户实际需求,引领行业发展趋势。

正商建正东方中心
绿色建筑LEED授牌

本报讯(记者 刘文良)7月3日,正商建正东方中心荣获美国绿色建筑LEED授牌仪式举行,标志着正商地产在城市建筑发展史上取得丰硕成果,正商建正东方中心作为我省写字楼绿色建筑体系的重要代表,正式跨入国际绿色建筑办公服务舞台,对提升我省建筑商务写字楼品牌形象及城市领跑地位具有重要意义。

活动现场,正商建正东方中心物管公司——河南兴业物业管理有限公司总经理朱杰向与会嘉宾详细介绍了建正东方中心的区位优势和高品质服务体系,并详细阐述了5A级写字楼建正东方中心建筑设计和施工过程中采用绿色环保的可持续发展理念。

正商地产经过22年的城市运营发展,先后在山东青岛、海南文昌、河南郑州、洛阳、信阳、新乡等城市成功开发项目近60个,产品定位形成了改善型、舒适型、商业写字楼产品系列,为10万户家庭、30万业主实现了“居者有其屋”的生活梦想。其为客户提供超出预期的产品和服务,不断提升产品品质;高品质建造、高品质服务、高品质环境配套,赢得了社

会各界的广泛认同和信赖。

正商建正东方中心于2011年采用国际绿色建筑标准设计和施工,注重提高资源利用率,减少碳排放,引用绿色设计和绿色施工理念,是河南省第一家精装交付的高端写字楼项目。该项目系正商地产首次运用“3e-CBD”高端写字楼物管服务理念,同时,建正东方中心依据绿色建筑标准化设计和施工,所有照明采用BA系统进行节能降耗,玻璃幕墙采光,电机设施变频控制有效降低电能消耗,室外环境采用大面积景观绿化,注重地面景观和屋顶花园有机结合,通过座落、铺装、标志、灯光组合营造整体简洁、局部精细的绿色办公休闲氛围。

此外,项目施工用材采用天然石材、天花、网络地板等环保材料,依托郑州东站高铁商圈的商务辐射力及核心商圈的区位优势便捷优势,集中打造5A级绿色办公商务坐标。并利用互联网、大数据、智慧云、信息化等科技平台拓宽服务领域,给客户精心提供绿色低碳、健康舒适、开放共享的高品质绿色办公体验。

恒大河南五盘齐发品牌发布盛典启幕在即

本报记者 黄晓娟

2016年已然过半,刚刚迎来20周岁生日的恒大集团再传捷报,上半年合约销售金额1417.8亿元,合约销售面积1660.5万平方米,较去年同期分别增长62.8%、45.9%。

与此同时,作为恒大集团的中坚力量,恒大河南公司将在7月12日召开一场品牌发布会,以此宣布旗下恒大悦龍臺、恒大雅苑、恒大城、恒大山水城、阅山湖和恒大金碧天下II期五大新作同时入市。

发布会进入倒计时

五个楼盘同步入市,这在郑州地产史上是少有的盛事。据悉,为将此次入市楼盘通过别致的方式呈现给中原人民,7月12日,一场主题为“恒心在大未来”,融合最新科技和图腾文化的五盘齐发品牌发布会将在郑州举行。

而在此次新闻发布会之前,恒大五大新作的城市展厅也在郑州的东南西北中五个方位,依次开启。

7月2日,在东风路东门路交叉口东南角,“天下归来,全城期

待”恒大金碧天下II期城市展厅开放。

同一时间,备受瞩目的郑州恒大雅苑城市展厅也华丽绽放。到场嘉宾被恒大的品牌实力、项目户型、配套、9A奢装所吸引,沙盘前围着众多购房者,共同见证恒大雅苑璀璨登场。

恒大山水城为阅山湖的亮相特意举办了业主答谢会。答谢会上老业主和新业主相聚一堂,在彼此的互动中,增进邻里间的感情,分享彼此身为恒大业主的快乐。

备受瞩目的恒大悦龍臺项目城市展厅将于7月9日开放,郑州恒大城城市展厅也将于8月与大家见面。

发布会亮点抢先看

距离品牌发布会的召开只有不到一周的时间,这场“五盘齐发”品牌发布会究竟有哪些亮点?据悉,本次发布会围绕文化、高端、魔变、科技、微信等几个关键词展开,将会给大家带来不一样的视听感受。

文化:“青龙、白虎、朱雀、玄武、麒麟”五大神兽,化身恒大守护神,通过各自的气度,诠释了郑州恒大悦龍臺、郑州恒大城、郑州恒大雅苑、恒大金碧天下II期、恒大山水城、阅山湖的精神内涵。

高端:据了解,本次发布会除了举办档次高、参与媒体级别高、受邀嘉宾身份高之外,活动的礼品也是格外“高”:价值50000元的里约奥运双人游、价值10000元的小米65寸曲面电视、价值3000元的苹果iPad、价值1500元的电子书Kindle,都将在发布会现场随机抽奖送出。

魔变:在发布会现场,也将会有借魔术表演来表现出恒大五盘升级后所代表的人生态度和生活方式。

科技:恒大河南斥巨资,聘请了国内外顶尖的视听技术团队,历时一个多月,打造近两个小时的全息视听盛宴。

微信:恒大河南发起了《召唤守护神》微信活动,即日起至7月12日,关注“恒大河南”微信公众号,并按指引操作便可参与。