



楼市速递

新密绿地溱水小镇开工建设

本报讯(记者 刘文良)11月11日上午,河南省重点项目新密绿地溱水小镇项目建设开工仪式在新密市曲梁镇项目现场举行。绿地控股集团董事长、总裁张玉良,河南省政府、新密市政府相关领导,绿地控股集团执行副总裁张蕴,绿地控股集团中原区域管理总部总经理、中原房地产事业部总经理方东兴,中原事业部总经理助理、新密城市公司总经理张英辉等出席了开工仪式。

方东兴表示,近年来随着郑州市创新驱动、持续转型的发展,绿地集团将进一步加大在豫投资力度,充分发挥自身在资源整合、产业运营等方面的优势和丰富经验,引入国内外一流的设计理念,导入医康养、游娱购等丰富的产业资源,将项目建设成为河南省特色小镇的新标杆、新亮点,助力中原崛起。

新密绿地溱水小镇项目是绿地控股集团在中原的第一个特色小镇项目,位于新密市曲梁镇,“四横四纵”交通网络环绕,规划有轨道交通7号线,区位优势明显。项目依托绿地集团“大基建、大金融、大消费、大科技、大健康”五大产业,传承华夏“溱洧两河流域”文化底蕴,提升溱水河景观资源,深度发掘新密当地产业、文化、生态资源优势,拟投资600亿元,打造以“文旅”为特色,以“爱情”为主题,集文创产业、休闲度假、活力运动、特色商业、高端人居于一体的产城融合、宜居宜业的文旅体验示范区,已被列入河南省2017年第一批A类重点建设项目。

率先启动的项目一期为文创产业会客厅,集合曲梁老街、博古街、工坊街、文创街、民俗街、书院街、酒吧街等文化体验区,并包含展馆、牌坊、戏台、门楼、剧院、茶馆、影楼等地标元素,文化氛围浓郁,以中心花园、景观樱花大道为展示切入点,生态环境优良。

同盟古镇袁家村文旅小镇大幕开启



本报讯(记者 李莉)11月14日,同盟古镇袁家村文旅小镇开工。据了解,同盟古镇项目是2017年河南省第一批A类重点建设项目,地处新乡市获嘉县府庄村,由福通控股集团、泰禾集团、袁家村联合投资,由河南同盟文化旅游有限公司、河南袁家村文化旅游产业发展有限公司运营。项目总占地面积约2000亩,开发规模约40万平方米,项目总投资额50亿元。

同盟古镇项目以同盟文化为基础,以中原文化为依托,立足大郑州都市圈,辐射全省200公里半径,5000万人口,打造中原“以袁家村为蓝本,以吃住娱购游为核心要素,以获嘉全域旅游为延伸”的休闲度假目的地。项目整体规划有袁家村核心旅游区、中原文化博物院、同盟文化主题公园、七星温泉度假酒店、河南特色餐饮街、精品主题客栈区、儿童艺术中心、艺术家工坊、田园风光体验区以及高端休闲度假区十大功能版块。

同盟古镇项目预计3年内建设完成,建成后将成为中原文化的首站体验地,河南休闲旅游的一张新名片,实现年接待游客量800万,为当地提供就业岗位10000个,直接旅游收入30亿元,年税收3亿元的综合型旅游度假服务区。项目的建设将带动文化、旅游、农业、教育等多个关联产业,推动获嘉县全域旅游跨越式发展,拉动新乡市各县区旅游产业良性互动,实现社会效益、经济效益、生态效益的有效统一,将在区域经济、产业升级、旅游创新、三产联动等多个层面释放巨大能量。

鑫苑国际新城三期科技智能样板间开放

本报讯(记者 刘文良)11月11日,鑫苑“读懂郑州”活动暨鑫苑国际新城三期科技智能样板间开放活动在鑫苑国际新城营销中心举行。现场,新老客户、行业精英代表及多家媒体1200余人共同见证了三期样板间的绽放。

活动现场,鑫苑河南区域公司总经理聂亚云讲述了鑫苑与郑州的不解之缘。聂亚云指出,鑫苑始终秉持“建设品质人居”的开发理念,鑫苑国际新城作为鑫苑集团的标杆项目,代表着鑫苑20年的品质积累和智慧沉淀。

据悉,鑫苑国际新城作为郑州市区三环内稀缺的千亩大盘,整合了优质的城市资源,以更优居的创新户型、开放的社区环境、典雅高贵的新古典建筑读懂每一个客户安家的心愿,满足客户全方位的需求。

资源等方面对我们进行倾斜,轻装进军租赁市场,我们如虎添翼。”悦如资产管理服务有限公司一名负责人告诉记者。

康桥集团郑州康桥公寓管理有限公司负责人苗华表示,河南首批住房租赁试点企业在推进住房租赁市场的工作中,承担着升级河南租赁市场产品和服务的重要责任,为河南青年人才创造美好生活是试点企业共同的梦想和目标。

发现“蓝海” 租赁市场大有可为

相比较庞大的商品房市场而言,在我国住房供应体系中,租赁市场缺口较大。供应量短缺,尤其对于郑州这样的人口净流入量居全国前列的二线城市、新一线城市。有数据显示,“十二五”期间,郑州人口净流入185万,市场需求较为强劲。截至2016年底,郑州市常住人口已超过972万,加之地处交通中心,流动人口密集。这个数据,对于郑州租赁市场来说,无疑是浩大的市场“新蓝海”。

对此,河南财经政法大学房地产研究所所长李晓峰认为:首先,增加供应、壮大市场主体以做大规模,这一步从郑州到全国的各租赁试点城市已积极行动;第二,搭建租赁平台,稳定租赁关系,加强权益保障;第三,通过专业的租赁试点机构,提供专业化、规模化、正规化租赁房源,完善租赁市场,起到带头、促进和规范化作用;第四,携手银行,开发更多租赁市场的金融产品。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,伴随着银行等机构进入,可以扩大租赁市场的机构出租经营的数量和规模,抑制租赁市场乱象,同时也会延缓房价上涨压力。据透露,目前工行、农行等银行纷纷都在着手准备进入住房租赁市场,有市场人士预测,未来还将有更多的金融产品和服务出现。

租购并举新举措 住有所居新保障

本报记者 李莉

政策引领 住房租赁佳音频传

在我省住房租赁试点工作推进会上,我省确定以开封、洛阳市为省级住房租赁试点城市,以郑州洛三个城市住房租赁试点工作的协同推进,带动全省住房租赁市场发展。

郑州作为国家住房租赁试点城市和集体建设用地建设租赁住房试点城市,正在加快配套制度建设;洛阳、开封作为省级住房租赁试点城市,正在不断完善工作方案,成熟后将分别以市政府名义印发实施。

省住房城乡建设厅相关负责人表示,我省还将进一步完善公积金可支付房租、租房者享受国家规定的基本公共服务、允许将商业用房按规定改建为租赁住房、发展租赁地产等政策,同时在金融、土地、财税、投资等方面积极探索,进而推动我省加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

随着住房租赁市场快速发展,金融机构参与住房租赁市场建设的力度也越来越大。11月10日,省住房城乡建设厅分别与国家开发银行河南省分行、中国建设银行河南省分行签订住房租赁市场合作协议。

同时,为加快培育住房租赁市场主体,我省在各市主管部门和社会团体推荐的基础上,确定了中原豫资投资控股集团有限公司(河南省豫资青年人才公寓置业有限公司)、郑州公共住宅建设投资有限公司(郑州市房屋租赁有限公司)、河南云屋网络科技有限公司、河南悦如资产管理有限公司、河南青柠公寓管理有限公司等16家企业为我省首批住房租赁试点企业。

构建平台 规范市场成效初显

租购并举,将在住房制度上从“居者有其屋”变为“住有所居”,将房子从拥有的属性变为使用的属性。长期以来,我国房地产市场普遍存在“重售轻租”的现实,这与国人传统观念相关,也导致了郑州目前租赁住房的现状是:供应显著不足,且多以个人业主出租为主,房源质量不高,缺乏规模化、集中化的机构经营者;租赁关系不稳定,房东、租客的利益无法得到保障;租房无法落户,子女就学困难等。

支付宝平台推出的“信用租房”,就很好地弥补了这种不足,对房东和租客的行为进行约束,保障双方利益。

“官方租赁平台的上线,其实是减少交易成本的有效之举。”方正证券房地产首席研究员夏磊认为,当前,住房租赁市场仍存在交易不透明、虚假房源、任意涨价等问题。官方租赁平台的推出对解决上述问题有积极作用。

一家试点企业负责人表示,大力推进住房租赁市场是近两年的事,对整个行业来说还属于新生事物,相关配套政策还在制定、完善中。目前,我省首批16家住房租赁试点企业名单中,部分企业前期已采取自建平台对外出租房屋的模式发展,后期整体平台如何搭建、如何对接租户等还在具体探讨和摸索中。

“河南悦如资产管理有限公司目前在郑州分散式房源20000余套,集中式十余栋。目前,郑州和全国的市场潜力很大。悦如前期走的是重资产自营模式,去年开始,悦如开始探索轻资产模式,进行品牌和管理输出模式。目前,在分散式和集中式公寓上,我们都成功探索出了轻资产模式。作为试点企业,政府在税收、房源、金融

十九大报告指出:加强社会保障体系建设,坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。明确将租房置于购房之前,住房租赁被确立为我国住房体系的重要组成部分,住房租赁市场快速蓬勃发展可期。

今年8月,住建部选取了部分工作开展较快、基础较好的城市作为住房租赁试点城市,郑州市入选其间。自十九大以来,全国已有至少48个城市出台住房租赁政策,不仅各地政府纷纷搭建住房租赁平台,金融机构和互联网企业参与住房租赁市场建设的力度也越来越大,围绕住房租赁的金融创新和金融产品也如雨春笋般涌现。

在培育租赁住房体系、开展租赁住房试点工作方面,我省迈入快车道。8月14日晚,郑州市发布了《培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案》,这是郑州首次针对庞大的住房租赁市场出台新政策。11月10日,河南省住房城乡建设厅在郑州召开住房租赁试点工作推进会,切实推进郑州、开封、洛阳市住房租赁试点工作。

据悉,今年年底前,郑州市将推出两块新出让土地建设租赁住房,推出一块新出让土地配建租赁住房。业内人士认为,此类用地性质和房源,将对郑州的商品住房结构和购房者心理以及租赁市场产生积极影响。

荐盘手记

栏目记者 龙雨晴

中海锦城:品质央企缔造美好家园

探盘体验:

中海锦城距建设中的地铁3号线兴隆铺站400米,“标准的地铁盘”是记者对它的第一印象。销售人员介绍说,该项目总建筑面积2.8万平方米,容积率3.5,绿化率30%,规划256户房源,户型有89平方米、110平方米三房以及140平方米四房,社区规划有幼儿园,楼下为纯一层底商。

短短数语,还不足以勾勒出这一负责任的央企所能带给人们的家园梦。于是记者就其周边环境进行了打探。项目位于三环内主城区,与万科世玠、亚新美好城邦同属南阳路板块,属郑州市配套较为成熟的片区之一。周边交通路网发达,开车出门2分钟就能上北三环。项目临

近东风路商圈、北环商圈以及宜家商圈,丹尼斯、家乐福、永辉超市就在家门口,距离宜家仅500米。教育方面,项目距离省实验幼儿园700米,思达外国语小学500米,周边还有东风路小学、南阳路三小、一八联合国际中学等优质教育资源。医疗方面,项目周边有河南省中医院、郑州大桥医院、郑大第四附属医院和金水区总医院。周边北环绿化公园、宋砦公园、绿荫公园、文化公园等公园环绕,休闲散步去处多。

推荐有+:

社区环境是许多购房者都十分关心的问题。据介绍,中海锦城规划户数少于300户,享有精致园林、丰富活动空间和精

化物业服务体系的圈层式社区,总体来说属于纯粹社区范畴。建筑采用大都会风格,全石材铺装园林地面,配合以全年龄段的休闲设施安排,体现精品之风。

社区全人车分流,机动车和非机动车均有专门停放场地,给社区留下纯粹的园林空间。为给业主高雅的回家流线,打造片区内独有的7.9米挑高大堂,此外,还精选通力品牌的高速电梯。

据悉,中海锦城本次将以精装交付,厨房电器灶具和卫浴设备全部使用科勒、伊莱克斯、松下等一线品牌,并配备有名牌新风、净水等设备。

项目地址:南阳路与兴隆铺路交叉口向东400米



作为央企,中海地产一向以践行社会责任为己任,致力于不断追求客户满意度和社会满意度。中海锦城作为央企中海在锦苑项目之后又一三环内主城区的精品项目,从拿地开始就吸引购房者的目光。

