

一周行情

上周最受关注楼盘

- 阳光公园道
- 正商东方港湾
- 景峰国际
- 托斯卡纳
- 建业置地广场
- 康桥上城品
- 首座国际广场
- 锦艺新时代
- 中原花市
- 花半里

部分人气楼盘价格一览

项目	均价
宏益华·香港城	5400 元/平方米
维也纳森林	4900 元/平方米
广厦城市之巅	5500 元/平方米
鑫苑国际城市花园	5300 元/平方米
晶华城	4500 元/平方米
九龙城	4300 元/平方米
利达一处庭院	4300 元/平方米
鑫苑景园	6000 元/平方米
中央特区·藏品	5500 元/平方米
中原国际小商品城	4200 元/平方米
你好,郑州国际城	3680 元/平方米
世纪港湾	4500 元/平方米
美景花郡	4500 元/平方米
好莱坞	4800 元/平方米
70年代	4800 元/平方米
裕华第九城市	4500 元/平方米
仝禧桃源国际公寓	5000 元/平方米
远大理想城	高层 4600 元/平方米, 多层 5000 多元
宏田天鹅湾	2800-3500 元/平方米



一周重点

前5个月 卖的没有盖的多



据省统计局数据显示,1~5月份,我省新开工商品住宅 1851.27 万平方米,增长 17.4%,销售面积继续下滑,下降 9.1%。1~5月,全省房地产开发投资 378.45 亿元,比上年同期增长 49.6%;其中住宅投资 296.89 亿元,增长 57.4%。商品房销售继续下降。商品房销售面积 822.36 万平方米,下降 9.1%;其中,商品住宅销售面积 754.38 万平方米,下降 9.5%。商品房销售额 195.16 亿元,下降 4.3%;其中,商品住宅销售额 160.80 亿元,下降 4.5%。 晚报记者 卢林 整理

无论盖的多还是卖的多 地产回归理性势不可挡

上周末,中国房地产业的年度盛会 2008 博鳌房地产论坛在海南博鳌隆重召开,本次论坛的主题为:“改革三十年——大变局下中国房地产新契机”。在经济全球化的背景下,2008 年,中国房地产业将与中国经济一道接受考验,全球性金融危机在 2008 年将对房地产市场产生较大影响,另外货币紧缩政策也将为中国地产行业带来新的格局。诸多因素决定了下半年房地产市场需要回归理性。

在相对较弱的市场现状下,郑州各房地产开发商纷纷推出各种卖点积极面对市场的考验。如建业住宅集团、正商地产打出的企业形象牌,首座国际广场、康桥上城品、鑫苑逸品香山、建业香槟圣园等项目打出的产品品质牌,阳光新城三期、普罗旺世等项目打出的户型创新牌,托斯卡纳、SOHO 广场、兴东龙腾盛世等项目打出的现房牌,上都国际公寓、天明国际公寓、花半里三期、非常男女等项目打出的低首付牌……虽然目前多

数购房者还在持续观望,但优质的产品加之较大幅度的优惠,使得买方市场的刚性需求在一定程度上得以释放,下半年需求有望逐步加大。

经济景气下滑、银根收紧,加之高油价带来的输入性通货膨胀,这都将导致今年下半年全国楼市将持续进入一个调整期;而经济的高增长带动收入和需求的上涨,成就了过去一段时期的相对高房价,市场在客观上也需理性回归,现在房价盘整是正常的。相对外向型经济模式的沿海地区,郑州等外贸依存度较低的内地地区则能较轻松地安然度过。

在“险局”与“盘整”并存的市场格局之下,房地产业的理性回归虽被动却将有利于房地产企业长远的健康发展。房地产市场将会在这次调整中接受一次洗礼,市场秩序也将得到有效的整合,中国的房地产市场会在很大程度上得到完善。

深圳市泰辰置业顾问有限公司策研中心

地产大观园

借“特价房”促销突围 开发商意欲“广种薄收”?

6 月份,北京的楼市和气温呈现鲜明反差。随着开发商资金链越绷越紧,一般的打折送礼似乎已经提不起购房者的兴趣。北京市房地产交易管理网的统计也显示,近期入市的不少新盘在开盘半个月后,成交额还基本为零。

面对资金和销售的双重困境,开发商纷纷祭起了“特价房”的新武器,以求在目前低迷的市道中杀出一条血路来。从近期的市场表现看,“特价房”的折扣普遍都在 9 折以下,甚至已经有低于 8 折的项目。由于“特价房”正好迎合了目前购房者“广种薄收”、“不见兔子不撒鹰”的购房策略,开发商也不会背上“恶性降价”的坏名声而受到同行的指责,所以市场表现相当不错。 京商

启福华都交房

启福浦发卡发卡仪式在启福华都会所广场举行

6 月 17 日,启福华都交房暨启福浦发卡发卡仪式在启福华都会所广场举行。启福置业股份有限公司总经理卢一博为启福华都的第一户业主发放钥匙,并宣布启福华都交房活动正式揭开帷幕。启福置业股份有限公司和上海浦东发展银行郑州分行的相关领导以及首批数十户业主共同出席了仪式。 卢林



楼市观察室

股价缩水 挂牌一周 建业地产股价缩水 1/4

建业地产(0832, HK)挂牌一周后股价缩水近 1/4,给其他准备上市的内地房产企业带来一定冲击。前日,建业地产股价再度跳水,全天下跌 6.67%,以 2.09 港元收盘。按照 2.75 港元的招股价计算,仅仅 6 个交易日,建业地产股价累计下跌幅度达 24%,资产缩水 13

亿港元。 观察员点评:建业上市,被业内人士作为衡量香港 IPO 市场状况的重要借鉴和参考,然而上市一周股价下跌,让其他准备上市的内地房产企业对上市格外谨慎。对此,建业掌门人老胡“挟千金之货者,不计铢两之争”“结识了很多资本市场的亲戚”的言论,说明建业早有心理准备。

正商拿地 逆市拿下近千亩

上周,河南正商置业出手 6.4 亿元,拿下郑州市管城区芦邢庄城中村 340 多亩地。就在同一天,正商还拿下位于新郑龙湖的一块面积为 501 亩,总价为 2.2572 亿的地块,总共算来,正商当天共斥资 8.6 亿拿下近千亩的土地。其中芦邢庄城中村改造土地位于未来路西、魏庄西街东、耿庄北路北、石油公司南,地块包括开发区和安置

区,共分为 10 个部分,改建中配建有商业服务设施和小学。(详见 B12 版)

观察员点评:开发商拿地本身已经不再是什么新闻,但此次正商逆市而行,在几乎所有开发商都遭遇资金瓶颈和市场转冷的困局时,拿 8 亿多元的巨资拍得土地,不难看出其对市场的信心和对自身实力的肯定。

有料周周报

全国六家一线城市 媒体眼中的楼市动向

北京:上市多,成交少,开发商赌“牛市” 《安家》杂志社记者点评

今年前 4 个月房屋销售面积同比下降了 54%,全市销售商品住宅 15217 套,仅为上年同期的 47.2%;房屋售价涨幅继续回落,下降了 0.8 个百分点。不少老百姓有种种期待:“奥运”过后,房价会不会跌?但开发商降价的并不多,即便变相降价,真正能享受到优惠的很少。

上海:价格涨,量萎缩,炒家支撑“弱市” 《第一财经日报》记者点评

上海商品住宅市场最近整体的成交价格又走高了,看起来很美,可并不代表上海楼市就十分红火。专业机构 5 月份对 142 个总规模 1050.4 万平方米的样本楼盘调查,其中 41% 的公寓楼盘出现价格上涨,平均涨幅为 3.9%。但是有专业分析师指出,直冲峰顶的高房价背后,是销售的低总量。尤其是与去年同期相比,楼市的整体销售量更是小得可怜。弱市与强市的最大区别,就看支撑市场的力量是谁。在“弱市”的时候,对于市场的判断依据不能是价格,而应该是成交量。目前支撑市场的大多以高价豪宅以及低价商品房的成交为主,中间的大多数则都处于观望状态。

广州:再探房价无底洞,“限价房”拉低预期 《新快报》记者点评

广州的房价持续猛跌,“价格战”的味道浓烈。碧桂园、万科、中海、保利地产等大开发商纷纷“跳水”。例如,保利的林海山庄去年 9 月卖 18000 元,但今年 3 月推出的新房打折后均价是 8000 元左右。很多人虽然有购房需求,但都选择了观望。主要还是觉得价格没跌到位。现在购买方主要看价格,降价特别明显的,销售火爆。降价不太明显的,销售冷清。开发商也抱怨,现在定价太难了。广州推出了“限价房”、“限价地”,目前已推出 4000 套限价房,从量上看并不多,但对市场心理影响大。

深圳:暴涨与暴跌,“富翁”与“负翁” 《21 世纪经济报道》记者点评

最新数据显示,目前深圳楼市成交有所回稳,这主要是 5 月份举办的房展会拉动成交大幅上升,但深圳的房价还在下跌。深圳楼市“炒家”比例较大,不少人炒房炒成了“富翁”。目前深圳楼市对“经济指数”的依赖越来越高。从宏观上来看,深圳楼市仍不容乐观,从微观上来说,部分小户型项目和性价比高的项目,还是很有市场潜力。

武汉:“集体打折”颇为壮观 《武汉晚报》记者点评

房价“跳涨”,与投资比例高有关。外地人在武汉投资购房的不少。去年我们做过一项统计,外地人在武汉的购房比例达到了 40%,但实际比例应该超过了 50%! 6 月份,住宅成交量每天都在百套以下。现在房价已出现了最低 8 折的折扣。老百姓说,不是看开发商打不打折,而是打多少折。为了“救市”,不少开发商宁愿把利润降得很薄,也要保持资金快速回笼。如果到 9 月份市场还不好,还会降价。有的开发商甚至悲观地认为,到明年下半年市场才会恢复。

杭州:百姓等待价跌,仍有人为炒作 《浙江日报》记者点评

浙江楼市不温不火,主要是老百姓观望气氛比较浓,其实杭州还是有不少人想买房子的,但大家都在等,看房价会不会跌。业内多认为杭州的房价高,其中不乏人为炒作、作秀的成分。