

买方市场推动“民生地产”时代来临

一周资讯

建业·香槟圣园上周六选房

上周六,刚刚获得“中部最具异域风情楼盘”的建业·香槟圣园第一批房源公开选房,截至发稿,首批房源已销售80%,在市场惨淡的情况下取得如此良好的成绩,8月轰动郑州金三角。

据悉,该项目之所以备受青睐,得益于建业品牌的号召力、户型的创新、项目的异域风情以及地段的明显优势和建业的专有教育体系。

刘涛

托斯卡纳举办璀璨之夜活动

8月2日晚,利海·托斯卡纳璀璨之夜“示范区开放及名流品鉴会”在托斯卡纳售楼部举办,百名房地产业内人士受邀参与了本次活动。

当天晚上,参与活动的嘉宾在工作人员的带领下,参观了托斯卡纳最具特色的叠拼庭院、高层精装样板间,大家对独特的叠拼庭院产品的建筑形态和装修风格赞不绝口。通过观看演出,更加深化了来宾对利海集团及托斯卡纳的印象。

袁瑞清

世贸牛仔城上周五恢弘开业

8月1日上午,中原首座超大型牛仔航母——世贸牛仔城揭开了神秘的面纱。世贸牛仔城位于世贸商城三期负一层,拥有300余家品牌商户,集聚品牌专卖、精品、极品三大精英格局,汇集了全国牛仔领域80%以上的500多个牛仔品牌。

据悉,贯穿整个8月的世贸商城“红8月”系列活动将全民启动,除了8月1日的开业亮相外,还将举办专为品牌代理商与地市经销商打造的百强品牌联合招商会和持续30天的“服装热卖节”。

袁瑞清

锦艺·新时代一期乙组开盘

上周六,锦艺·新时代一期乙组开盘。

据介绍,本次共有200余套房源推出。该项目为市中心纯多层社区,拥有17万平方米欧式园林社区、1500米绿色长廊、千米林荫健康步道以及罗马喷泉广场、米兰叠水广场、香榭丽舍林荫道、普罗旺斯商业街等40余个景观,锦艺·新时代用大面积的绿化景观为中原人居搭建一片都市的居住绿洲。

全玉梅

清华园让和谐家庭欢乐同行

8月1日,“郑州清华园——和谐家庭欢乐行”活动在“清华·忆江南”和谐举行。据悉,该活动由郑州铁路局机关关心下一代小组主办,郑州清华园和河南翰旅旅游联合承办。当天有100多人参与本次活动,他们打破家庭界限,一改久居高楼、不相往来的邻里关系,乘坐龙舟、驾驶游艇、垂钓攀岩……在一片祥和的欢声笑语中,使儿童亲近自然,也使邻里关系更加亲密,家庭更加和美。

赵蕾

上都国际邀业主畅游马拉湾

上都国际公寓携手联盟商家,8月盛情推出“兰绿时光”系列户外活动。8月2日马拉湾之旅是上都国际公寓“兰绿时光”计划的第一站,从上千名报名者中甄选出200多位业主体验了这次休闲活动。据悉,这次免费的体验活动只是上都国际为业主展示高尚优雅生活和细致贴心服务的一个开始,“兰绿时光”系列户外活动还将组织广大业主前往八里沟、万仙山等地游览。

李丹

幸福里“一分地”活动推出

羡慕拥有田园风光的小居人家,不仅可享受浓厚的自然气息,更多是因心中渴望那份闲逸与舒适田园生活。

在城开·幸福里“绿色蔬菜家庭种植园”,可以亲手种植喜爱的瓜果、蔬菜,可以尽情挥洒汗水与热情,可以享受阳光、微风、细雨的微抚与亲昵……近日,城开·幸福里推出“自由认养一分地”活动,在“绿色蔬菜家庭种植园”经过辛勤的劳作与耕耘,将会收获丰富的果实和田园般的幸福生活。

李国朝



“房地产市场发展与繁荣,就在于能否改善老百姓的居住条件及提高老百姓的住房福利水平,离开了这一点,那么改变房地产市场发展方向的任何理由都是不成立的。”易宪容在接受记者采访时这样看待“民生楼市”。

晚报记者 卢林

拐点之惑:房价“寒流”能否成为购房“暖流”

无论是明跌还是暗降,不得不承认2008年上半年郑州的房价都在一路走跌。但购房者“买涨不买跌”的消费心理,还是让部分开发商备感苦恼。

“90平方米的二手房高层均价每平方米4100元,还有一系列的优惠措施;现在我们还推出了一些特价房,均价在每平方米3800左右,另外……”当记者拨通一处位于花园路与新柳路交会处某楼盘售楼部的销售热线时,电话那端,销售员对楼盘当前的优惠滔滔不绝。

曾经楼市一度的“高烧”让广大购房者都深切感受到房价暴涨的切肤之痛。然而,随着去年下半年一系列房地产行业调控的实施,楼市进入“冷战时代”,各地销售量与成交价格持续双双下跌。

7月份郑州市统计局发布的数据显示,上半年商品房销售面积同比下降45.3%,销售额同比下

降33.3%。相关房地产专家表示,“商品房销售的大幅下降将直接影响开发企业的资金来源,这对房地产企业的生存和发展会引起巨大的影响。”

此时,通过降低房价来带动销售的方式摆在开发商面前。

记者了解到,郑州近70%的楼盘在今年3月~7月份进行了或明或暗的调价,很多楼盘更是拿出几十套甚至上百套每平方米低于市场价500~1000元不等的“特价房”促销,而新盘在认购时,很多都打出5000元抵2.5万元、2万元抵4万元、4万元抵8万元的优惠幅度。

据有关数据显示,环线内今年上半年新开高层楼盘都没有超过每平方米5000元门槛,

环线以外高层楼盘价格都在3500~4100左右徘徊,而这些楼盘在去年大都卖到4600元左右。

“这样的房价水平在去年恐怕是很多开发商没有预料到的。”然而,更多的购房者并没有对楼市降价埋单。据业内人士介绍,目前很多楼盘的销售情况并不见好转,成交量日益萎缩。对于楼市人气依然寒冷的现象,一位意欲买房的张先生认为,“我觉得目前的房价远没有到达低谷,按照郑州的经济发展水平,每平方米在3500元左右就已经不错了。”

如此看来,目前房价的“寒流”并没有带来购房的“暖流”,在很多专家看来,这主要在于楼市还未真正做到“理性回归”。

楼市表现:到底是“理性回归”还是“感性回归”

消费者回归理性不是“持币观望”,而是说有所需的选择物有所值、性价比比较高的好房子;同样,开发商回归理性,也不只是一味地优惠促销、降价销售那样简单,更要在营造科技含量高、品质过硬的商品房上下工夫。

的购房“暖流”并没有出现。

房地产专家刘教授坦言,“在高高的房价面前,‘刚性需求’一度成为空谈。随着日益加速的城市化发展,需要购房的人越来越多,但这部分人只能称之为‘潜力需求’;而所谓的‘刚性需求’,只是那些对住房有需求,又能够买得起房的部分群体。在目前的郑州楼市下,‘潜力需求’巨大,而‘刚性需求’则寥寥无几。”

“投资客在房价涨跌未卜的混沌状态下,自然不愿意再冒风险进入。而需要自住的购房者还在为房价能有进一步下跌的空间而持币观望。”刘教授坦言,在“买涨不买跌”的畸形消费心态下,以及楼市“大涨大落”的非正常发展情形下,房价“寒流”自然不能带来购房的

“暖流”。

“实际上,这并不是楼市‘理性回归’的表现,而是‘感性回归’的一种表现形式。这不是房地产健康发展的路线。”在刘教授看来,消费者回归理性不是“狂热购房”,也不是“持币观望”,而是适有所需的选择物有所值、性价比比较高的好房子;同样,开发商回归理性,也不只是一味地花样促销、降价优惠那样简单,而要实实在在的在建造科技含量高、质量过硬地高品质房屋上下工夫。

随着房地产行业相关政策的完善,以及竞争的加剧,行业成熟度的提高,代表房地产行业“理性回归”的“买方市场”也将渐行渐近。而随着“买方市场”的到来,楼市的“民生时代”也或将来临。

行业前行:中原楼市或将转向民生地产的“主场”

随着房地产行业“买方市场”的逐步形成,行业市场发展会更趋成熟和完善,产品越来越好,性价比高的楼盘也会脱颖而出。一批性价比高、适合人居生活的品质楼盘将推动中原地产“民生楼市”的出现。

在经济学中,“卖方市场”是商品经济中社会总供给和总需求比例失衡时出现的一种市场状况。作为相对成熟的“买方市场”则是包括房地产市场在内的商品经济发展的必然趋势。“因为在‘买方市场’,大众才能处在更有利的位置。”刘教授坦言。

有关业内人士指出,如果房地产市场持续冷静,在国家宏观调控、房地产行业加速整合、房地产品牌发展的综合影响下,绝对地“卖方市场”将逐步被转化为“买方市场”或相对“均衡市场”。楼市一个重要特征已确定,即“卖方市场”终结,“买方市场”呈现。

在“买方市场”,随着开发企业理智判断局势,合理调整开发进度,审慎制定销售策略,做好产品定位和定价,在舒适宜居、户型创新、

科技含量、生态绿化上做好文章,一个全新的“民生地产”将伴随着市场聚集的新动力一同产生。

对于楼市的“民生时代”,有关专家坦言,实际上就是伴随着“买方市场”的形成,在大量价格实惠,产品过硬,户型创新,科技含量高、适合人居生活的楼盘的带动下,形成的一种“民生楼市”。它是房地产行业,房地产企业和消费者双双进入“理性回归”后的发展结果。同时,目前的“民生楼市”,已经从传统所理解的保障性住房、经济适用房等狭义的表面因子,向“大多数人居居住状况可以改善”的概念转换。因此不管是为老百姓建设高性价比的房屋,还是为老百姓解决交易过程中的安全隐患,抑或切实为老百姓解决房贷、

降低交易成本等问题,都将是完善“民生地产”的重要标志,也是大多数人心目中的“民生地产”标准。

同时,亦有专家表示,在“民生地产”的大前提下,为老百姓创造更大的选择余地,构建一个多层次、能满足不同群体需求的、市场化与非市场的住房互补格局的住房保障体系,让“百姓买得起房子”、“房屋交易的安全保障”不再是奢望。也只有这样,在与“民生”息息相关的地产层面去探索、去努力,才能真正在“民生地产”时代大有作为。

在大多数人看来,郑州乃至全国的楼市,将在经过一场场风雨洗礼后,市场趋于规范。关注消费者价格、户型等方面合理需求的“民生房产”将大行其道。