

周评

### “严冬”是郑州地产走向全国的“热身”

# 促销白热化带给消费者丰盛的“晚餐”

本周股市大跌,创20个月以来的指数新低。地产股继续成为领跌主力,破2500点,股市信心明显受挫,机构都在观望。

而本周虽然不少楼盘推出了优惠举措,但是到访人数仍呈现下降趋势,此状态显然和奥运及天气炎热也有关联。

成交速度减慢,成交量下降,使资产负债率高的房地产企业步履维艰。

在目前的市场环境下,已有很多原来由自己销售的楼盘都在寻找专业的营销顾问公司

或销售代理公司,而一些对原来销售业绩不满意的公司也在考虑更换更专业的公司。房地产业的专业化分工将更加明晰,专业化进程也将加快。

对于置业者来说,这无疑是有利好的,是由卖方市场转向买方市场的标志。在这一过程中,开发商将不断提高产品质量,从设计开始增加其附加值,比如露台、阳台、转角凸窗、衣帽间、工人房等,而由此带来整个房地产行业产业链上的技术更新。即便是在销

售终端环节,消费者也将因此而得到更多、更好的服务。

物竞天择,适者生存。郑州楼市在此轮调控中虽然没有受到太大的创伤,但是此轮“严冬”也大大提高了郑州房地产的开发理念和开发水平,从一定程度上反而是郑州楼市未来走向全国房地产市场的“热身”。随着调控中促销的白热化,这也将是郑州楼市给与消费者的一道丰盛的“晚餐”。

深圳市泰辰置业顾问有限公司 策研中心

### 语录

这些当事人基本上都是2007年炒房大潮中的炒房大军,当他们发现炒房不仅没有让其获得短期暴利反而负债沉重时,只得铤而走险制造一些概念来影响政策,希望通过政策改变这种现状。

——中国社科院金融研究中心研究员易宪容说,深圳的“断供门”事件其实是一个弥天大谎。

“救市”是在行业出现严重的价值失衡,继续恶化会导致关联行业、甚至国家经济出现风险的情况下政府的政策性行为——按照这样的标准,房地产行业显然目前达不到救市的基准条件。

——易铺网CEO陈建明说,现在谈救市,更多的意义在于制造舆论。

### 楼事

#### 《枫华大讲堂》启动 周六会展中心举行

周六,《枫华大讲堂》将在郑东新区会展中心5楼大客厅举行盛大的启动仪式。届时,特邀中国人民大学博士生导师黄卫平教授将亲临现场,激情开讲《中国经济的拐点到了吗》。

据悉,《枫华大讲堂》由枫华置业主办,主要针对业主关注的企业管理、投资理财、健康教育、经济走势等知识,邀请国内外知名学者、学术大师登台演讲,传道解惑。

贾彭斌

#### 清华园举行辩论会 深入探讨房产形势

近日,“首届房地产形势辩论会”在清华园公司会议室拉开序幕。郑州清华园公司的相关领导和SOHO广场项目、清华·忆江南项目置业顾问齐聚一堂,针对目前的房地产形势展开了深入的探讨。

据悉,本次辩论会的正、反双方均来自郑州清华园公司项目销售一线。大家一致认为,辩论会这种生动活泼的方式增加了员工之间的沟通和交流。

赵雷

#### 果岭山水举行啤酒节 新老业主共享盛宴

近日,“果岭山水2008音乐烧烤啤酒节”在果岭山水葫芦岛举行,果岭山水新老业主齐聚一堂,在青山绿水的掩映之间尽享一场美酒佳肴、丝竹天籁的饕餮盛宴。

果岭山水新老业主悉数到位,全场座无虚席。美酒美食一应俱全,到处一片欢声笑语,大家都激情畅饮,把酒言欢。

业主张先生说:“平常工作非常忙,城市的嘈杂拥挤让人们变得麻木,没有了激情。自从住到果岭山水以后,这优美的原生态自然山水,让我重新找回了生命中的感动。”

付晓

### 点道

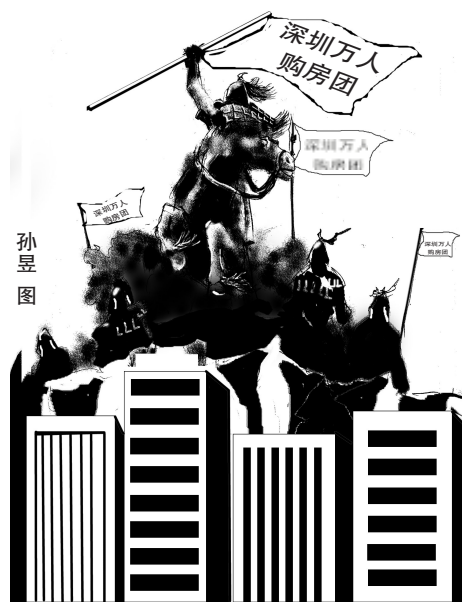
3年前发起“不买房行动” 3年后成立深圳万人购房团

## 消费者觉醒致买卖双方势力差距缩小

牛刀与北大教授徐滇庆关于房价的“赌局”刚刚结束,“断供潮”还在争论之中,深圳楼市再次出现了一个“万人购房团”,“万人购房团”的组织者正是3年前“不买房行动”的发起人邹涛。

从深圳万人购房团成立之初,伴随它的质疑声始终未断,先是有律师认为“万人购房团”组织没有登记涉嫌违法,再次有业内人士怀疑购房团的成功率,更有人在媒体上撰文认为,这是组织者邹涛的一次自我炒作甚至阴谋。我们暂时抛开这次事件的种种猜测与疑问,而是从理性的立场去看这次普通购房者与开发商有组织的交涉。无论这次事态的最终结果如何,它都将会有一定的可取之处和重要意义。

首先应该看到的是普通购房者自发组织起来形成了购房者组织,这种组织的形成使得房地产市场两大基本方——买者和卖者两者之间的势力差距缩小。房地产市场中的卖者是以严格组织的形式存在的,他们有分工明确的职能部门和利益共同的团体目标,而市场中的消费者是以分散的个体存在,在购房的过程中,面



孙昱图

对着有严密制度的强大组织,单个消费者往往在谈判的过程中处于弱势的一方,总是成为房价上升和利益损失的被动接受者,而无力跟对方抗衡。普通购房者组织的形成使得两者的势力差距缩小,有利于消费者在谈判的过程中增加砝码。这是消费者保护自己买者权益的一次自发觉醒。

还应该看到的是,虽然消费者可以自发组成联盟,从而在跟对方谈判过程中增加砝码,但是仍然无法与开发商形成地位平等的双方。购房者组织相对松散,每一位参与者都是组织规则的制定者和投票者,在某一个利益目标的达成过程中,需要每一位参与者通过或者大多数参与者通过,这是一个复杂而艰难的过程。随着人数的不断增加,这一决策过程时间可能会越长,成功的概率也就越小。因而,从上述可以判断,深圳万人购房团由于存在着较大的决策困境而处境不佳。其实,在很多城市,购房者的小规模团购(几十人或者上百人)案例很早就已经出现,而且成功的很多。

郑州同致行地产顾问有限公司技术中心

### 开发商牵手中介公司

## 期房代租开创郑州楼市销售新模式

上周六,一场旨在为购房者解决后顾之忧的签约仪式在新华建国饭店举行。

据介绍,这次活动的主办方是上都国际公寓,和它牵手的则是21世纪不动产,双方签约结为“免费代租联盟”,免费为上都国际公寓的业主提供代租服务。有业内人士说,开发商牵手中介公司在中原楼市尚属首次,也开启了郑州市期房代租的新时代,不仅给业主提供了更好的代租服务,也将寻找租客的时间大大延长。

上都国际公寓营销总监秦恒告诉记者,早在一个月前上都国际公寓就开始着手准备这项签约工作,为的是让业主们真正感到安心、放心。当天上午,伴随着上都国际公寓宣传片的播放,在场的嘉宾和业主一起感受了上都国际公寓国际化元素的品质和魅力,这座位于优胜北路上的行宫,集交通便利、配套完善、星级酒店式管理、超高性价比等优势于一身,以优雅和品质打动了到场的每一个人。

上都国际公寓开发商——河南天运一

品公司副总经理赵明和21世纪不动产郑州区域执行总经理邵邵签订了代租协议并互相交换后,标志着签约的成功。

河南天运一品置业的相关负责人表示,他们希望依托21世纪不动产在郑州的品牌和影响力,给业主提供更放心、更可以信任的服务,为业主节省更多的时间和精力。签约当天,共有20余个业主、40余套房子与21世纪不动产签订了免费代租协议。

晚报记者 梁冰

# 郑州晚报 免费看房公告：看房直通车8月16日发车

本期看房主题：郑州经典品牌楼盘（见下图） 本期各楼盘对看房者均有特殊优惠 机会难得 请速报名  
发车时间：周六（8月16日）早8：30集合  
发车地点：省人民会堂门口  
报名电话：0371-67655013



鑫苑逸品香山项目位于郑州市花园路与英才路交叉口西500米,南靠贾鲁河,西临大学城,北边临黄河迎宾馆,东临花园路。为带电梯的墅院洋房。



名门国际屹立于金水区农业路与经一路交会处,占据农业路龙首地段。在经三路财富商圈簇拥下创造5分钟生活圈,精英阶层衣食住行用享之不尽。



郑州国贸中心位于总部大道农业路和形象大道花园路交会处,48万平方米超大规模、高辐射性区域优势,融合酒店式公寓及甲级写字楼为一体。



威尼斯水城位于中原区五龙口南路以南,桐柏路以西。三期以9层、16层、18层、32层住宅为主,区内设有小区会所等社区配套服务。



明天花园位于丰庆路与博颂路交界处,总建筑面积为8万平方米左右,主要建筑为20层住宅,沿街2层为商业用房,项目整体定位为:北区首席青春派时尚新锐社区。