

## 城际扫描

## 北京 1至4月完成房地产开发投资338.2亿元

来自北京市统计局、国家统计局北京调查总队的最新统计显示,1至4月,北京市完成房地产开发投资338.2亿元,同比下降26.5%,降幅比一季度缩小3.7个百分点。

1至4月,北京市完成建安工程投资180.2亿元,同比下降21.6%,降幅比一季度缩小1.7个百分点。北京市房地产开发企业支付土地购置费用75亿元,同比下降46.6%,降幅比一季度缩小8.5个百分点。

## 上海 1至4月商品住宅销售面积同比增长21.4%

上海市统计局公布的数据显示,1至4月,上海市商品房销售面积877.63万平方米,同比增长13.2%。其中商品住宅销售面积820.04万平方米,同比增长21.4%,增幅比上月提高16.9个百分点。

业内人士分析,最近两个月,上海市新建商品住宅成交量逐月增长,主要是积聚了一年半左右时间的刚性需求在近期有所释放。统计显示,1至4月,上海市商品房新开工面积、商品房竣工面积、商品房施工面积,均比去年同期下降。房地产开发投资419.44亿元,比去年同期增长1.8%,占全社会固定资产投资的33.4%,比重同比微升0.8个百分点。

## 武汉 1至4月房地产开发投资同比增长3.2%

武汉电据武汉市统计局公布的数据显示,1至4月武汉房地产开发完成投资132亿元,同比增长3.2%,增幅比1至3月提高2.7个百分点。

在建商品房施工面积2585.63万平方米,同比增长23.4%,其中新开工面积295.56万平方米,同比下降42.9%。商品房竣工面积229.08万平方米,同比增长157.6%;商品房销售面积216.56万平方米,同比下降3.5%,由于销售减少,竣工增加,4月末全市商品房空置面积199万平方米,同比增长72.5%。

来源:经济参考报



土地交易市场显现繁荣景象

国家统计局数据显示,今年前三个月,全国土地购置面积同比下降40.1%,从4月开始,部分城市土地市场开始加速回暖。

有媒体报道,5月19日,北京土地整理储备中心上演了一场久违的夺地“大战”,通州区通胡大街70号地在经历了现场80轮竞价之后,最终成交价格定格在6.24亿元,超出底价2.44亿元。而相比处于二线城市的郑州,开发商拿地热情也快速升温,不少房企也酝酿抄底土地。

# 夺地大战上演 土地交易“王者归来”

## 楼市尚不稳定,抄底土地需谨慎

土地交易市场重新活跃起来,主要是因为现在住宅市场有了变化,一些开发商资金回笼快了,有了充足的购地款。当然,与此同时,一些地方也适时加大了推地力度,而且推出的地块一般底价较低,非常有诱惑力。这就使得更多的开发公司有兴趣在新一轮的土地交易潮中一试身手。

不过,在楼市供需刚刚有一点起色的时候,土地交易的迅速升温容易导致楼市重现危机。人们不会忘记,在2008年,土地市场是异常冷清的一年,受市场交易疲软的影响,很多开发公司都面临着已经拿地的烦恼,恨不得把手中的土地尽快转让出去,这无疑与其当时的资金储备有关。

现在,房地产销售虽然有了一点价跌量升的势头,并且可能还存在价升量升的可能,但是作为一个过渡阶段,一切都处于不稳定状

态,楼市的运行一不小心也有可能导致价升量跌,重新回到困难的境地中去。

健康的楼市需要有一个理性的市场规则。在过去的土地交易竞拍中,四五家公司频频举牌,其间几度出现一分钟飙升1亿元的场面,其激烈程度可谓空前惨烈。在激烈的比拼中,地价居高不下,从短期来看,地方政府增加了土地收入,但是从长远看,这必将成为楼市继续上行的阻力之一。毕竟我们更加需要的是一个楼市的长期健康肌体,而不是短期健康的表象。

## 观全局做决断,防“暖风熏得游人醉”

“如今的楼市还不是真正的健康,全国多个城市以及郑州均出现种种问题,例如房托、较高的退房率等,所以在尚不具备健康运行的条件下,疯狂地购买土地是一种不太理智的行为。”有业内人士说。

众所周知,房地产销售量的变化和土地市场的变化密切相关。因此,从长期来看,如果要增加房地产的供给,必须要增加土地的供给。但是在当前,存量房依然居高不下的情况下,也要审慎考虑土地供给与土地价格之间的关系。仅仅乐观地看到楼市的暖意已经传导至土地市场是危险的,相比之下,我们更应当防止“暖风熏得游人醉”。

特别是市场刚刚度过近年来最大的一次严峻考验,走出一轮回暖的阳春行情。但真正理性的地产企业,应该保持冷静,不要人为地把阳春变成火热的酷夏。或者说,地产企业经历了一轮冰冻期,在复苏的时节拿地是正常的举动和决策。但是否可以把市场预测和成本测算做得更为精细与准确,切实了解行业发展,再依此做决断,这是地产企业成熟度的重要体现,也是有利于行业有利于整体经济的负责行为。

王亚平 整理

据悉,城开·祥和里1#、2#楼推出市场仅4个月,销售已近80%。一个极少借助广告推广的楼盘,仅靠口碑相传,能创下如此销售佳绩,令人称奇。

# 4个月销售80% 折射西区楼盘性价比优势

## 口碑上佳 使祥和里热销

记者采访了该项目营销负责人后获知,城开·祥和里,项目品质、物业等口碑甚佳,许多老业主推荐自己的亲戚朋友在此购买;新业主在祥和里买了房子后,便动员周围的亲戚朋友陆续在这里购房。口碑上佳是祥和里热销的主要原因之一。

5月中旬,记者来到位于嵩山路上的祥和里,远远便看见售楼部门口的红色条幅把售楼部衬托得非常喜庆,原来,这里近期在做低首付的活动,整个售楼部摆放了七八张桌子,竟是座无虚席,沙盘模型前面也站了不少客户。在整个楼市逐渐从“小阳春”转淡的时候,这个在郑州名不见经传的楼盘,人气之旺出乎想象,但想想这里的销售业绩,有这么多的客户

## 配套成熟 让生活优越从容

城开·祥和里位于嵩山路与棉纺路交会处北200米路东,居市府生活圈核心区域,毗邻郑州市委市政府,市政公园,五分钟散步可至西丹尼斯,生活氛围浓郁。近几年,几个大型社区相继入住,进一步带动了该区域的商业发展。以记者的观点,碧沙岗商圈周围学校、医院、商业、购物、休闲配套成熟至极,无论是从环境、居住空间到居住氛围、档次、品质,是一个都市中宜居乐园。

城开·祥和里作为西核心区超高性价比景观高层,周边裕达国贸、嵩山饭店、嵩阳饭店、

也在意料之中了。

记者在现场看到一个陪着朋友看房的女士,便采访了她。原来她已是该楼盘的业主,姓王,已相续介绍了六七位朋友在这边买,她说:选择祥和里也是经过慎重考虑比较之后决定的。首先,作为在西区长大的,还是更喜欢这里的生活氛围,在周围小区都卖到每平方米5000多元均价时,祥和里4000多元的均价就非常具有吸引力了;其次,未来升值空间大,地处嵩山路、棉纺路、建设路三大交通干道,距离地铁出口仅600米,是一个出则动入则达的位置;再次,小区配套好,与西丹尼斯仅50米距离,社区内规划有社区幼儿园,生活及孩子的教育都比较方便。

花园等酒店餐饮数不胜数;省级医院提供健康保障,医疗优势凸显。

城开·祥和里处于城市交通中枢,紧邻嵩山路与西城主路段建设路,串联中原路、陇海路、桐柏路、大学路等主路段,2009年郑州政府十件实事——嵩山路下穿陇海铁路隧道赫然在目,将城市的极致便捷生活无以复加的展现出来。

城开·祥和里距离地铁1号线仅600米距离,地铁沿线楼盘的价格飙升已在许多城市得到了验证,作为西区核心地段的祥和里的升值潜力,那就更是不可估量了。



城开·祥和里效果图

## 社区绿化 8000平方米景观

每一个经过碧沙岗公园的人,都会被里面的景色所吸引,每一年春季月季公园的月季展,则更是吸引了众多爱花、爱美人士的关注。许多人选择祥和里,也是被它具有的优势资源所吸引,想一想,碧沙岗公园、绿城广场、五一公园、月季公园等,西核心区的四大天然生态走廊距离祥和里都不过5分钟的路程。初春,可去碧沙岗公园内欣赏海棠的妩媚;夏初,可去月季公园赏月季;暮春时节,可在绿城广场上看紫荆花,闲时,看白鸽在广场上空飞翔。每个季节都有不同的风景。

城开·祥和里社区内有近8000平方米的中心景观广场,华丽中心水景、自然缓坡草坪及小组团空间相互贯穿,移步异景。四大公园的休闲场地,纵使身处都市当中,都能呼吸到带着花香的空气,加上社区自身的公园,2000多株珍稀树种和花木造就四季长青、四季有花、月月有景、景景宜人的曼妙美景,提供了一个丰富多彩的视觉景观空间,使社区景观与公园景观实现衔接,相映成趣,美化社区景观的同时,也为城市的环境,增添了绿意与风景。

## 首付1万 推出青春置业计划

近期城开·祥和里推出的“首付一万 轻松买房”的低首付青春置业计划,降低了置业门槛,同时,作为高绿化、高品质、高标准的高层

项目,其超高性价比引起市场追捧自是在情理之中了。

张露露