

投放回落 交易活跃 房价攀升

五月楼市房价突破5000元大关

与往年的“红五月”不同,今年的5月楼市依然延续着3月份以来的强劲势头,据郑州市房管局提供的数据显示,5月份郑州楼市呈现出投放回落、交易活跃、房价攀升的特征。其中,房地产销售虽有小幅回落,但连续3个月依然保持在近万套的水平,而本月商品房房价首度突破5000元大关。 晚报记者 王磊

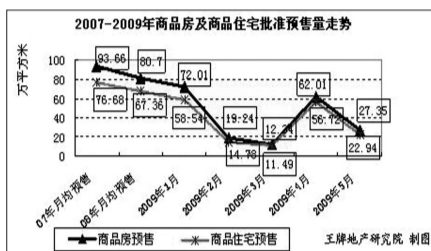


图1

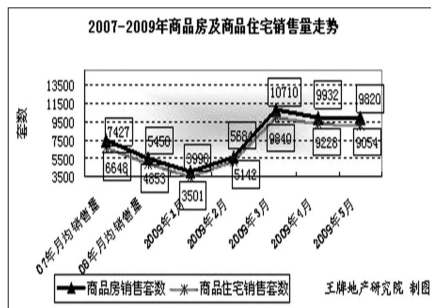


图2

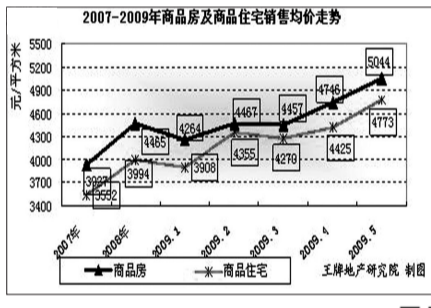


图3

经过2、3月份投放量创造历史最低位之后,“小阳春”迅速释放了刚性需求,随之而来的五一黄金周,更是让这个市场平添了几许暖流,4月份,开发商迅速调整投放策略,加大了投放力度,但进入5月份,投放量再次大幅回落。

近日,记者从郑州市房管局获悉,5月份,郑州市区商品房批准预售面积27.62万平方米,较上月下降了55.46%,较去年同期下降了42.9%。商品住宅批准预售面积22.94平方

据郑州市房管局提供的数据显示,5月份,郑州市区商品房销售9820套(间),较上月下降了1.13%,较去年同期上涨了35.41%;商品房销售面积93.79万平方米,较上月下降了3.3%,较去年同期上涨了14.2%;郑州市区商品住宅销售9054套,较上月下降了1.89%,较去年同期上涨了34.93%;商品住宅销售面积80.09万平方米,较上月下降了6.38%,较去年同期上涨了13.41%;

据郑州市房管局提供的数据显示,郑州市区商品房销售均价为每平方米5028元,较上月上涨了5.94%,较去年同期上涨了18.7%。其中,商品住宅销售均价为每平方米4773元,较上月上涨了7.86%。与此同时,住宅二手房均价为每平方米3088元,也较上月上涨了1.81%。

我们清晰地看到,在“小阳春”的刺激下,郑州房价上半年呈现出直线上“蹿”的势头,其中,5月份增长尤为迅猛,商品房价格首次超越5000元大关,商品住宅和二手房也不断刷新历

投放回落:5月楼市遭遇“供血不足”

综观上半年的投放量变化曲线,你可以清晰地看到“抛物线”的轮廓(见图1)

米,较上月下降了59.55%,较去年同期下降了50.1%。非住宅批准预售面积4.68万平方米,较上月下降了11.53%,较去年同期上涨了95%。

据郑州市房管局信息中心工作人员介绍,房地产市场投放量的大幅回落说明了开发商依然处于观望之中,开工量和预售量尚处低谷。

从上半年的市场供应来看,不难看出低谷期由来已久,不仅上市土地寥寥无几,土地市场遭遇“地荒”,而手里有“牌”的开发商,面对不可

预知的市场趋势,普遍小心谨慎,有意或者不得已放慢开发节奏。以此看来,在销售好转的情况下,郑州楼市的库存压力会有所缓解。

河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为,眼前供应量的减少并不意味着市场会出现短缺的局面,开发企业手中还握有大量应开发而暂未开发的土地,未来释放空间非常大。同时,随着市场的回暖,开发商会重新布局,加快投资开发节奏。

交易活跃:成交量平稳回落依然维持高位

如果说3月份的销售是“井喷式”的爆发,那么4、5月份则是爆发后的平稳回落(见图2)

与此同时,二手房交易也继续活跃。郑州市区住宅二手房共成交1968套(间),较上月下降了14.84%,较去年同期上涨了82.22%;成交面积为17.95万平方米,较上月下降了10.38%,较去年同期上涨了91.28%。

与往年“红五月”的销售高峰不同,今年的销售“小高潮”已经提前得以释放,3月份商品房销售创下了10710套的历史最高纪录,4、5月成交量虽然依旧维持高位,但已表

现出平稳回落的迹象,“红五月”没有再形成二次高峰。

上官同君认为,这一方面说明目前市场交易依旧活跃,另一方面也说明,“洪峰”之后喷发的能量逐步在减弱直至退去。

面对连续数月的销售热潮,不少开发商开始欢欣鼓舞,似乎是房地产市场从此春暖花开。对此,业内专家指出,开发商应潜心研究市场变化,防患于未然。

房价攀升:郑州房价突破5000元大关

是喜?是忧?来之不易的市场环境究竟能维持几时(见图3)

史最高纪录,我们不禁疑问,谁是房价飞涨的始作俑者?

一位不愿透露姓名的业内人士一针见血地指出,从增长趋势来看,房价被人为抬高已是客观事实,但值得高度警惕的是,开发商的提价行为将会打击购房者信心,很可能使来之不易的销售势头中途夭折。

也许有人会辩解,如今政策、BRT、轨道交通等利好助推了房价的上涨。但不容忽视的是,面对脆弱的市场,如果一味规避责任,无疑就是饮鸩止渴。

上官同君认为,一些开发商过分乐观地估计了市场形势,无疑是打错了算盘。在当前形势下,开发商更应该在消化存量房上多动脑筋,做好营销突围,而不能眼里只有“提价”,不能给点阳光就灿烂。

他还指出,如果说“营销突围”是生存大于发展,是低头看路,那么“找地找钱”则是房企的另一种务实,这才是真正的抬头望天。

(本期数据分析由王牌企划提供)

果岭山水度假·风尚国际摄影大赛盛宴开启

6月13日,以“度假·风尚”为主题的首届果岭山水国际摄影大赛正式拉开帷幕,本次大赛作为“果岭山水国际摄影大赛”的第一届赛事,不仅吸引了河南众多摄影爱好者,更有省外摄影发烧友慕名前来,共同见证了摄影大赛的启动仪式,由河南省群众艺术馆副馆长陈健先生为大赛致辞,河南省群众艺术馆副馆长陈健先生、郑州黄河大观有限公司副总经理刘雪梅女士、河南果岭温泉度假酒店总经理杜新民先生、佳能公司经理辛思一先生、金钟公司蟹江慎太郎先生,共同按下本次大赛启动的快门,拉开了“2009果岭山水度假·风尚国际摄影大赛”的大幕。

果岭山水提供无限创作空间

据悉,这样国际规格的摄影大赛在河南地产界尚属首次。对此,刘雪梅表示,“基于果岭山水得天独厚的自然和人文优势,为大赛提供了广阔的创作空间。相信通过黄河大观的不懈努力,加上摄影爱好者们的关爱和支持,果岭山水国际摄影大赛”在不久的将来会成为一个全国乃至国际具有影响力的摄影比赛品牌。”

果岭山水作为郑州黄河大观有限公司开发的项目之一,位于邙山南麓,距黄河风景名胜区5公里,总规划占地面积为5400亩,园区内4条河、9个湖、600亩水面、300亩黄河湿地、169种野生动物、42万棵珍稀树种,森林覆盖率达68%。她不仅给人们带来了数不尽的绿色视野,更重要的是她赋予了这片土地最丰富的文化内涵和果岭气质。在这片美丽而宁静的土地

果岭山水成为摄影创作基地

“从今天起,果岭山水将成为佳能摄影俱乐部的指定摄影创作基地。”主持人铿锵有力的话音刚落,现场响起兴奋的掌声和欢呼声。在大家

上,山水相依,林木葱翠,繁花似锦,百鸟争鸣,成为省会郑州不可复制的休闲度假区。园区内的思念国际高尔夫球场,果岭温泉度假酒店,果岭山水地中海风格的建筑群为摄影爱好者提供了无限的创作空间,相信他们在果岭山水一定可以创作出丰富优秀的作品。

陈健最后总结道,河南作为中国人口大省,旅游资源丰富,人文资源积淀深厚,成长中的河南正阔步走向世界的同时,需要更多的文化盛事向世界展示河南的魅力。本次大赛就是果岭山水搭建了以摄影为载体的交流平台,以便摄影爱好者们更好地表现黄河流域自然、风土、人文气息及生态特色文化,通过记忆和现实影像的对比,展示自然之美,生活之美,生命之美。

共同的见证下,刘雪梅女士、佳能摄影俱乐部秘书长朱震先生共同为摄影基地揭牌。

在当天的启动仪式上一位神秘的嘉宾也



莅临现场,他就是中国人像摄影专家王晓宁老师,据悉,王老师此前也来过河南多次,对郑州的概念就是一个飞速发展的城市,没想到到果岭山水此行却彻底颠覆了他对河南、对郑州的看法,用王老师说“太意外,简直是世外桃源嘛”,启动仪式之后,王老师为大家传授人像摄影的秘诀。

启动仪式结束后,到场的摄影爱好者已经迫不及待地到果岭山水拍摄创作,热气球航拍、室内静物拍摄、专业级摄影高手首次进入

18洞高尔夫球场采风等形式,用他们的独特眼光独特视角发现休闲度假之美。

果岭山水至今已成为一个集旅游、度假、娱乐、餐饮、住宿为一体的国际级的成熟的地产项目,或者说已经超越了房产开发的概念,得天独厚的自然生态环境为摄影爱好者们提供了不可比拟的创作资源,相信此次大赛将成为中部摄影界的一大盛事,不断地向世界展示河南的魅力。8月16日、17日,本次摄影大赛的获奖作品会在果岭山水展出。