

谨防过热 融资开发需小心



在一揽子利好政策和天量放贷的推动下,房地产市场在2009年迎来了销售狂潮,如今,开发商资金相对宽松,再现拿地、开发。不过,面对银行信贷收紧且临近年关的节点,专家建议应安排好开发规模和进度,对资金链保持高度警惕。

晚报记者 王亚平/文 赵楠/图

—|楼市资讯|—

专家预言救市政策年底终止

2008年为应对金融危机而临时出台的多项房地产优惠政策会否到今年年底如期终止?上海业内权威人士透露,包括公积金在内的优惠政策肯定将停止。

购房者是否应该抓住两个多月的最后期限选房购房,以免错过最后的优惠期限呢?业内人士认为,购房者没必要为了减轻几千至两万元不等的购房税费负担而突击购房。买房应从自身出发,综合考虑,切勿为贪图小利而勉强购买不符合自己需求的房产。

(来源:四川在线)

一线城市房屋库存量回升

在住宅市场“去库存化”如火如荼进行数个月后,有数据显示,9月份,京、沪、广、深等一线城市房地产行业开始出现库存累积现象。不过,中国指数研究院分析师认为,这并非意味着京、沪、深可售量近期将大幅反弹,从长期来看,新开、施工各项指标均在企稳回升,未来供应有可能增长,同时政策微调、价格居高不下等因素将加大后市交易的不确定性,市场库存有增长的可能。

(来源:中证网)

高房价影响经济结构调整

眼下,中国房价的持续上涨,正在侵蚀着政府为扩大内需而出台的一系列经济刺激政策的实施效果。从某种程度上讲,高房价对中国扩大内需或已产生了严重的挤出效应,尽管这是一个老问题,但在当前“保增长、扩内需和调结构”的大背景下,这个问题更值得引起我们的高度关注。高房价不仅将对居民的即期和未来消费产生很大的负面影响,而且还会影响到当今中国正在展开的经济结构调整。

(来源:人民日报海外版)

振兴集团举行16周年庆典

10月20日,振兴集团及其下属公司的近五百名员工欢聚在新郑富田度假俱乐部,庆祝振兴集团成立16周年。

据悉,为答谢广大客户及老业主对振兴集团的支持与厚爱,在振兴集团成立16周年之际,凡购买富田太阳城三期,就能赢重磅大奖超值回报;此外,老业主推荐朋友购买富田太阳城78平方米精装2房即享超值大礼!还特为年轻一族定制推出了78平方米精装2房。自8月份推出以来,销售非常好,深受购房客户的青睐。曹恒璐

“省地节能环保”渐成趋势

郑州搜房网大活地产暨“购房圈”启动仪式举行

日前,由郑州搜房网主办的“住宅省地节能环保渐成趋势”大活地产活动成功举行。有关专家学者及其开发商代表就“住宅省地节能环保渐成趋势”这个议题展开了热烈的讨论,并参与了“购房圈”的启动仪式。参与讨论的代表表示,节能环保规划不应仅仅停留在表面上,它其实意味着人类全生命周期的舒适指数。

据悉,第八届住博会将于11月在北京举行,而此次盛会的主题同样是以“省地节能环保,共筑明日之家”。同时,郑州搜房网最近按照购房者不同的年龄层次做了一份网络调查,结果显示,随着年龄成熟度的增加和经济实力的积累,置业者对于节能、环保都比较重视,也越来越要求住宅具备相应的功能。由此看来,不论是政府、业界还是广大的购房者都越来越重视建筑的节能、环保问题。因此,郑州搜房网大活地产栏目就此问题邀请到郑州中高端项目的负责人和有关专家,一起讨论郑州房产市场在节能环保方面的情况,以及未来的规划。

此外,郑州搜房网“购房圈”也在本次活动上首次亮相,其中,首个购房圈——“大石桥购房圈”已经启动。梁冰

【市场】资金链缓解,融资压力犹存

本月中旬,国家统计局公布的前三季度全国房地产市场运行状况显示:前三季度,全国商品房销售面积58371万平方米,同比增长44.8%。房地产开发企业本年资金来源38991亿元,同比增长38.8%。其中,国内贷款8190亿元,增长47.2%;利用外资359亿元,下降26.2%;企业自筹资金12787亿元,增长14.5%;其他资金17654亿元,增长62.4%。在其他资金中,定金及预收款10269亿元,增长52.0%;个人按揭贷款5345亿元,增长107.7%。

据统计,今年前三季度郑州商品房成交面积807.94万平方米,超过去年全年商品房销售面积。

全国及郑州商品房销售的走好,是因为较为宽松的货币政策,使开发商的资金链有所缓解。“眼下,开发商的日子大都较为好过,项目销售好,现金回笼快。相对去年,今年的资金流要好的多。”河南王牌企划有限公司董事长上官同君表示。

谈起开发商的资金现状,郑州美丽桃园房

地产咨询有限公司总经理曾华直言,“今年比去年好太多了。”

“项目一开盘就取得了意想不到的销售业绩,现金快速回笼。即便如此,去银行融资也是必须要坚持做的事情,只有资金流得以快速健康运转,公司才能储备更多土地,进行多项目开发。”一位不愿意具名的开发商如此说道。

不过,银行方面有消息显示四季度的资金状况不甚乐观,如有消息人士称,工商银行设定全年贷款增量控制目标,力争把今年新增贷款控制在1万亿元左右。然而上半年,工行人民币贷款已经突破8000亿元。

“今年房企的资金状况有所好转,但是一些项目还是需要贷款,毕竟开发商用自有资金开发的只是少数,工行推出的商用房固定资产融资业务就很受市场关注,不断有企业申请。”中国工商银行河南省分行营业部公司业务二部总经理荣卫民介绍说。

祥和里火爆开盘全城倾慕

金秋10月,位于碧沙岗商圈、嵩山路上的城开·祥和里门前锣鼓喧天,人潮涌动,城开·祥和里3号、5号楼荣耀开盘,当天狂销50%。为挑选到自己心仪的房子,购房者更是一早就来到现场,将售楼部门外的空地挤得水泄不通。

购房者追捧,开盘销售过半

城开·祥和里位于碧沙岗商圈核心,由城开集团在成功开发众多楼盘的优势上,作为香榭丽舍升级社区,无论是在生活配套上,还是社区规划、户型设计上,其前瞻性 & 科学性都堪称经典,超高性价比得到了置业者的追捧。据悉,祥和里1号、2号楼推出不到半年,剩余房源屈指可数。

笔者现场咨询了几位购房者,他们都是从几个月前就开始关注祥和里的,并且在VIP认购时早就过来了,选到一套自己满意的房子,是全家人的心愿。

开盘当天购房者除了享有VIP卡优惠、开盘优惠外,还有抽奖活动。张先生幸运地抽取了液晶电视。他告诉记者,买到早就看好的两房,还抽了个大奖,真是双喜临门。

据悉,这次城开·祥和里为这次开盘准备了数百份大礼,除了液晶电视,还有洗衣机、电动车等,在购房优惠之外,购房者人人还有家用电器大奖抽取,优惠与家电兼得,给了购房者额外的惊喜。

碧沙岗商圈,祥和最宜居

城开·祥和里地处建设路、嵩山路、棉纺路三大主干道交会处,动工建设的地铁1号线出口距离本项目仅600米,在任何一个城市,地铁的开通都会使沿线物业价值飙升,即将开通的地铁1号线,作为沿线物业的城开·祥和里,则是占尽了先机。

【建议】买地开发热,应保持高度警惕

上市、融资圈钱、拿地、扩大规模,这条路线现在成了不少房企梦寐以求的成长模式。

成功上市顺利圈钱,然后调动资金四处拿地,这样的操作手法刺激着那些没有上市又想扩大规模的房地产公司,据了解,目前不少房地产公司都将上市作为实现扩张的重要一步棋。

“上市对于郑州的大多数开发商而言并不容易,但是他们大都通过信贷和民间资金进行融资,然后储备土地,进行项目开发。”有业内人士直言。2008年的土地市场是冷清和寂寞的,不过,随着今年楼市的回暖,土地市场也暖意融融,正如全国土地市场的“地王”频现,8月12日,经过34轮角逐,位于郑州市长江路南、嵩山路西一块19.45亩的土地,以总价7701万元被河南远东置业有限公司拍得,一亩395万元,这也成为郑州土地市场的新“地王”。

关于地王,开发商拍的,只是对未来市场的一个预期,成败尚无定论,不过纵观郑州市场的地王,命运大都坎坷。“市场转好,开发商买地是正常的举动也是企业发展的需要,但是不要把资金都放到一个篮子里,房地产市场是政策市,只有拥有健康的资金链,才能经得起任何风吹草动。”河南省住宅产业商会秘书长赵进京建议。

9月份郑州市市区商品房批预售面积111.61万平方米,较8月上涨了911.88%,这一数据佐证了开发商对市场前景的看好。买地热、开发热的市场又到了高歌猛进时,上官同君表示,“市场好转,新入市项目增多,大家开发热情很高,不过开发商应该理性看待市场,安排好开发规模和进度,特别是临近年底,信贷规模收紧,对企业资金运转要保持高度警惕。”

城开·祥和里距离碧沙岗公园、月季公园很近,散步三、五分钟可至,清晨在晨雾中打下太极,茶余饭后漫步于繁花盛开、碧树参天的碧沙岗公园的小径,或是在春季领略月季公园香气袭人的月季花,在花香中释放生活中的压力,享受生活中质朴的本真。

城开·祥和里社区内规划有高品质幼儿园,学校有棉纺东路小学、百花路小学;五十七中,六十五中,六十六中,六十八中,郑州大学,河南工业大学等名校林立,文化氛围浓郁。

完善的生活配套,高品质的教育配套,优越的交通配套,城开·祥和里的高尚人居氛围,“高性价比、高品质、高增值、高舒适”的宜居特点,广为购房者青睐,开盘时一席倾城的热销局面也是在情理之中了。

袁瑞清

执子之手 去“银堤漫步”

“我喜欢雨季,喜欢雨滴敲打河面的涟漪,喜欢一个人的银堤,我在圣菲城银堤漫步,约会我自己……”这样一则带有唯美色彩的楼盘广告,勾起了众多市民深埋在心底的浪漫情愫。带着几分好奇,记者走进了圣菲城四期银堤漫步。

漫步生活 理想人居

圣菲城四期银堤漫步的售楼中心刚刚装饰一新,简洁明快的色彩、线条和符号,让这里洋溢着现代的气息。正对大门的背景墙,是由水晕和波浪构成的图案,正中不断变幻底色的“银堤漫步”LOGO格外抢眼。

太极置业副总经理吴红涛介绍说,售楼中心的装修就突出了太极文化和水岸生活的主题。用作装饰的水分子符号,非常抽象和写意,既点明了银堤漫步水岸生活的主题,又与银堤漫步的现代简约风格暗合。

谈到圣菲城四期银堤漫步案名,吴红涛颇

为几分得意,这一案名最能体现圣菲城和谐人居的生活理念,同时,“漫步”本身具有积极向上的意义和韵味。他强调说,这是“郑州最适合人居的地方”。

圣菲城经过多年的开发,已成为郑州人居一张名片,目前,一期、二期、三期入住率已经超过80%,银堤商业街已经开始汇聚人气,中原顶级私人会所“东西会”已经签约,即将进驻银堤商业街,社区配套日渐完备。

景观互动 品质提升

房地产开发往往是一个经验不断总结、积累的过程,从开发惯例看,开发商的产品往往会越做越好。圣菲城也是如此。四期银堤漫步既是前三期产品品质的延续,也是一种提升。

从地块来说,圣菲城前三期产品呈带状分布,楼体呈15度角排列,到了四期,地块变成了长方形,产品在布局上有了更大的选择余地。

在十里银堤湾的景观分配上,四期银堤漫



步力争做到距离湾景稍远的建筑高起来,近距离湾景的低下,整个规划像极了罗马音乐厅,让前后排的观众都能充分享受艺术,同时高低的规划在内部又形成了中原少有的台地自然景观。这一设计增加了视觉上的层次感,也拓展了公共空间。

城心之繁荣与银堤漫步之静谧的互动,银堤湾与银堤漫步的景观互动,西区板块和东区板块的互动,高层建筑和低建筑的互动,高层和洋房的互动,单层与三层空间的互动,人与空间的互动,空间与景观的互动等每一个细节在银堤漫步都得到充分的尊重。王亚平