



平添观点

商·住

北京将全面叫停“商改住”

近日,北京市住建委等五部门联合出台《关于加强部门联动,完善商业、办公类项目管理的通知》(下称《通知》)。该通知称,自6月1日起,商业、办公类项目将不得设计成住宅的格局出售。

点评:解决这个“灰色地带”,出台政策之余,也应加强监管。

弃房

发改委顾问:楼市或跌50% 赶紧卖房买股

近日,国家发改委特聘研究员、深圳大学金融研究所所长国世平教授深度剖析股市楼市,他语出惊人:今年一定要卖掉多余的房子买股票!今年将是房地产变盘的一年,而股指区间在2800-3200点,正确的投资理念,一定要卖掉高位的资产,去买低位的资产。

点评:楼市变盘的概率的确在变大,但是股票也未必好做。

曝光

中国人民银行苏州支行 曝集资建豪华别墅

有媒体报道,苏州市有一个名为“越溪庭院”的别墅项目,该项目由5套独栋别墅、74栋联排别墅构成。项目面积最小的每套也有250平方米,最大的独栋别墅面积达到了410平方米。而该楼盘是2007年中国人民银行苏州支行与江苏吴中地产集团有限公司合作建设。

点评:银行作为金融管理机构没有权力参与商品房开发,如果合作合资建房仅仅是单位内部员工所建的房屋,那不应该建别墅。

4月郑州商品住宅均价每平方米5791元,较3月上涨270元

供应房价双增长,成交量猛跌 开发商抱团“熬守”4月

商品房非住宅市场份额扩大,专家称需警惕供给过剩

数据 供应增加成交下滑,市场进入博弈时期

进入4月份,郑州商品房市场供应集中放量,商品房供应量达到109.08万平方米,创今年以来单月商品房供应量新高。然而,供应量的大幅攀升并未带动成交量的持续增长,本月商品房共销售4791套,销售面积为48.92万平方米,商品房均价为每平方米8603元。

其中,商品住宅销售2831套,与3月份相比,减少629套,销售均价为每平方米5791元,比3月份上涨270元,涨幅为4.9%;非住宅销售1960套,比3月份翻了一番,均价为每平方米12070元。

分析 新政效应的逐渐显现,观望氛围越发浓厚

对此,郑州同致行地产顾问有限公司品牌运营总监曹庆伟分析说,本月商品房成交量下滑的原因在于,随着新政效应的逐渐显现,商品住宅市场观望氛围越发浓厚,买卖双方进入博弈期,短期内成交量复苏困难。

“此外,经济适用房以及限价房供给量较之上月大幅缩减,成交随之下滑。在市场走势尚不明朗的情况下,供给量的大幅攀升,导致市场出现明显供大于求的局面。”曹庆伟认为,在未来一段时间内,市场将进入买卖双方博弈的关键时期。

市场 份额扩大,需警惕供给过剩

曹庆伟分析道,政策调控下,各类型置业者的购房需求都受到不同程度的抑制,销售量下滑明显。而不受限购的商业办公市场,延续着市场供需规模迅速扩大的有利局面。随着郑州城市发展的加速,郑州市非住宅市场发展前景看好,但应警惕因盲目乐观引起的供给过剩。

“从3、4两个月的数据看,房地产投资开始转战商铺和写字楼等商业项目,当然也包括炒房投机客,商业地产开始无序转暖,值得持续关注和研究。”房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君分析道。

4月16日,郑州市住房保障和房地产管理局发布了4月份房地产市场数据。郑州市区商品住房共销售2831套,与3月份相比,少售出629套。价格方面,商品住房销售均价为每平方米5791元,比3月份上涨270元,涨幅4.9%。非住宅销售1960套,比3月份翻了一番,均价为每平方米12070元。

很明显,随着新政效应的逐渐显现,商品住宅市场观望氛围越发浓厚。业内人士指出,目前买卖双方处于博弈阶段,成交量短期内复苏困难。

晚报记者 梁冰

各地4月楼市行情一览

4月77个城市房价环比上涨

5月初,中国指数研究院发布的“百城价格指数”报告显示,4月份,北京、上海、广州等十大城市房屋均价为每平方米15802元,环比上涨0.13%。其中77个城市价格环比上涨,1个城市与上月持平,22个城市环比下跌。涨跌幅在1%以内的城市共有84个。

十城市中深圳房价涨幅最大

对北京等十大城市的统计显示,4月十大城市中,津、京住宅价格环比分别下降0.35%和0.14%,其他8个城市价格环比上涨,涨幅皆在1%以内,深圳涨幅最大,环比上涨0.57%。

北京住宅4月份“量价齐跌”

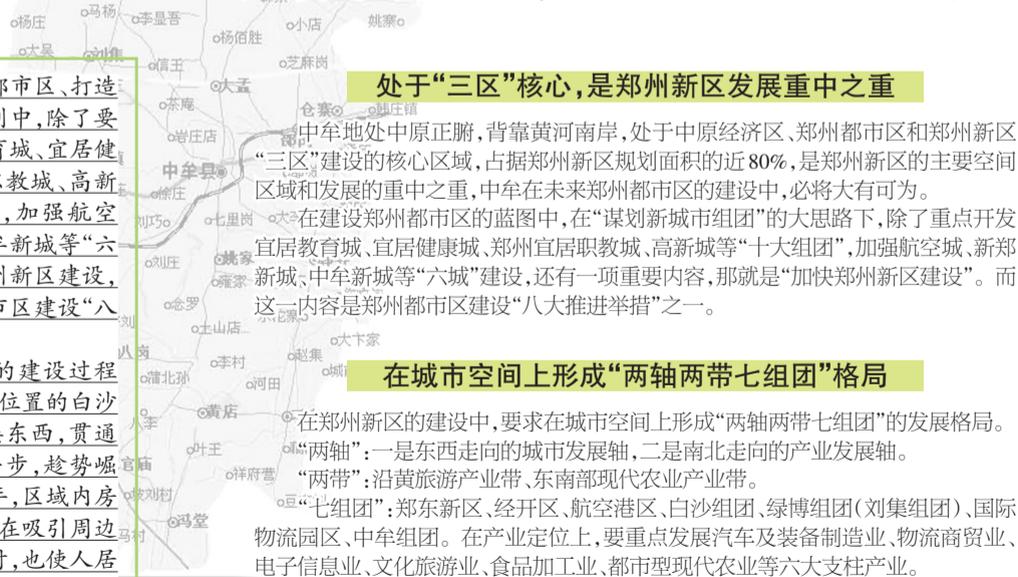
4月,北京住宅价格为每平方米22862元,比3月下降0.14个百分点;成交面积53.29万平方米,比3月下跌10.07%。

处于“三区”建设的核心区域,占据郑州新区规划面积的近80%

郑州楼市在中牟拐了个弯

郑州都市区“人居组团发展报告”系列报道之中牟篇即将出炉

让你认识一个全新的“中牟人居组团”



在建设郑州都市区、打造城市新组团的规划中,除了要重点开发宜居教育城、宜居健康城、郑州宜居职教城、高新城等“十大组团”,加强航空城、新郑新城、中牟新城等“六城”建设,加快郑州新区建设,也被写进郑州都市区建设“八大推进举措”中。

在郑州新区的建设过程中,处于核心纽带位置的白沙与中牟组团,连接东西,贯通南北,早已先人一步,趁势崛起。尤其是近几年,区域内房地产业飞速发展,在吸引周边大批购房者的同时,也使人居水平达到了一定高度。

为此,郑州晚报将于下周隆重推出《郑州都市区“人居组团发展报告”之中牟篇——城市组团下的房地产机遇》大型系列报道,全景展现中牟组团的超前规划,让你认识一个全新的“中牟组团”。

晚报记者 梁冰

处于“三区”核心,是郑州新区发展重中之重

中牟地处中原正腑,背靠黄河南岸,处于中原经济区、郑州都市区和郑州新区“三区”建设的核心区域,占据郑州新区规划面积的近80%,是郑州新区的主要空间区域和发展的重中之重,中牟在未来郑州都市区的建设中,必将大有可为。

在建设郑州都市区的蓝图中,在“谋划新城市组团”的大思路下,除了重点开发宜居教育城、宜居健康城、郑州宜居职教城、高新城等“十大组团”,加强航空城、新郑新城、中牟新城等“六城”建设,还有一项重要内容,那就是“加快郑州新区建设”。而这一内容是郑州都市区建设“八大推进举措”之一。

在城市空间上形成“两轴两带七组团”格局

在郑州新区的建设中,要求在城市空间上形成“两轴两带七组团”的发展格局。“两轴”:一是东西走向的城市发展轴,二是南北走向的产业发展轴。“两带”:沿黄旅游产业带、东南部现代农业产业带。“七组团”:郑东新区、经开区、航空港区、白沙组团、绿博组团(刘集组团)、国际物流园区、中牟组团。在产业定位上,要重点发展汽车及装备制造业、物流商贸业、电子信息业、文化旅游业、食品加工业、都市型现代农业等六大支柱产业。

做好科学规划,助力中原崛起

随着建设序幕的全面拉开,新一轮发展的浪潮涌起,无疑给郑州提供了前所未有的发展机遇,也将给房地产业发展带来前所未有的契机。其中,白沙组团、中牟新城组团像郑州都市区蓝图上的两颗明珠,正在逐渐散发出耀眼的光芒。

对此,中牟也早已做好了科学规划,助力中原崛起。中牟县委书记杨福平表示,中牟得天独厚的地位,吸引来不少重大项目,所以中牟首先要承接好、服务好省市重大项目;二是以集中、集约的理念加快产业园区的建设;三是以绿博园、华强创意产业园、雁鸣湖生态建设等项目为带动,大力发展第三产业;四是大力发展都市区现代农业。

挖掘白沙、中牟组团的发展现状与优势

在一系列楼市新政的影响下,“拐点论”成为地产界人士的“隐痛”,当前的楼市大环境无疑让开发商高兴不起来。然而,有一个区域让中原地产界人士侧目,成为楼市新的兴奋点,那就是中牟。至今,中牟的房价依然保持着“坚挺”的态势。

中牟房地产业的兴盛,得益于城市框架的逐步拉大。该县宣传部有关人士介绍,中牟县相比其他县市,资源较为匮乏,除了发展农业经济,基本别无他路。但没有矿产资源也就没有了污染,房地产企业来到这里,真正做到了开发“绿色地产”。如此优越的自然环境,也成为吸引外来购房者的一大原因。

于是,越来越多的开发商将目光聚集到中牟这片前景巨大的“投资热土”,越来越多的购房者将中牟看做投资、宜居的“风水宝地”。

白沙组团

白沙组团位于中牟县城与郑州市区之间,总面积66平方公里,属于郑州新区的核心区域,主要发展科技教育和高新技术产业。

中牟新城组团

中牟老县城建成区面积达到20平方公里,居住人口近20万人。中牟新城位于中牟老县城以西,已完成7平方公里的起步区建设,建成城市道路11条,居住人口3.5万人。

到2015年,规划区人口规模将达到8万人,城区面积达到12平方公里,将建成中牟县行政文化中心、新兴商业服务中心、教育文化中心及宜居生活区。

相关阅读