



平添观点

限购

成都变相松动限购令
执行一周被叫停

据某媒体报道,11月11日,成都市房管局召集当地多家开发商座谈,并在会上宣布,政府准备仅在房产证登记发放时核查购房人资格。而原来网上签约时对购房人的资格审核、转交由开发商和房产中介执行。

这被外界解读为“放松对购房者的资格审查”、“限购松动”。

而上述关于购房资格审查的新政在成都实行了约一周时间,但目前已停止执行。

点评:从某个层面讲,限购令是政治任务,地方政府变相放宽,就具备一定的政治风险。

营销

“无理由退房”夭折
嘉凯城一纸承诺变噱头

不久前,嘉凯城针对位于杭州的名城公馆项目召开了媒体新闻发布会,“无理由退房”活动首次曝光,霎时间引来业界广泛关注。

嘉凯城表示,此次“无理由退房”主要是针对购房者看不清后市,担忧房价下跌作出的承诺。然而,就在此话落下没几天,突然又传出“无理由退房”被悄悄取消的消息。

点评:承诺变噱头,不知是诸多环节难以做好,还是来自主管部门的压力过大。

投资

新加坡楼市
中国客成第一大买家占比达30%

据新加坡媒体日前报道,因宏观调控的压力,中国房地产的资金正转战海外。目前,中国客已成为新加坡楼市第一大外籍买家。

业内人士指出,在新加坡置产的外籍人士中,原本以印尼及马来西亚买家较多,但近15个月来,中国人在新加坡购买私宅的比例明显提升,目前已占到30%,跃升为新加坡楼市的第一大外籍买家。

点评:调控下,有钱人买房受到限制,促使国内资金转战海外市场。

一周楼市

11月19日,阳光城开盘
销售78%

11月19日,位于中州大道与航海路交汇处的阳光城项目开盘,当日销售78%。

此次推出的户型有78-85平方米二房,88平方米可变三房,119平方米舒适性三房,和135-143平方米的奢华三房等房源。

阳光城由郑州煤电和泰宏集团两大实力企业共同投资开发,郑州煤电为中国500强企业之一,上市企业。而泰宏集团是以房地产开发、建筑施工为主的大型综合性集团化企业,作品多次荣获中国建筑业的至高荣誉——鲁班奖。 陈伟

清华·忆江南五期河山专场品鉴会开启

11月19日,一场由“盛世河山,感恩有您”为主题的清华·忆江南老业主答谢暨河山专场品鉴会在清华·忆江南举行。当日,共有百余名清华园新老业主欢聚在一起。

在五期“河山”品鉴会的现场,“静候有院子情结的人,荣归心故乡”的精神盛宴更是受到业主们的首肯。五期河山宅院更加注重居者对“院子”情结的感受,特别设计三重庭院,前有入户花园,后有下沉式庭院,顶层还有空中花园,这些都令很多业主真正体验到庭院的惬意与游闲生活氛围。 陈军进

思考、互通、
跟随中原经济区建设
“元年·力量”——2011中原

今年年初,“中原经济区”被写入国家“十二五”规划;“十一”前夕,国务院正式出台《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》,这意味着建设中原经济区不仅上升为国家战略,而且进入了全面实施阶段。

与此同时,中国楼市遭遇史上最严厉调控,央行6次提高存款准备金率、3次加息,限购风声进一步加紧,首付比率提高,房贷利率大幅上调……更为严峻的是,钱荒已成为楼市不争的事实。

一边是城市建设发力的元年,一边是地产宏观调控的元年,两者不可避免地擦撞出火花。一线城市房价跳水,而郑州表现依旧平稳,面对不可预知的2012年,中原的房地产企业准备好了吗?是观望,是坚守?是顺势进攻,还是全身而退?以“思考、互通、求索、共赢”为主题的“元年·力量”——2011中原地产年度大典,或将给行业带来启迪。

晚报记者 梁冰

中原经济区上升为国家战略
——城市建设发力元年

随着中原经济区建设序幕的全面拉开,新一轮发展的浪潮涌起,无疑给中部地区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

今年年初,“中原经济区”被写入国家“十二五”规划;“十一”前夕,国务院正式出台《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》,这意味着建设中原经济区不仅上升为国家战略,而且进入了全面实施阶段。根据《指导意见》,目前正担负承接东部产业转移重任的河南将以工业化、城镇化、农业现代化为抓手打造中部崛起新标杆。

不可否认,天地之中的河南正在迎来历史上最好的发展机遇。

作为省会郑州,也已在去年底描绘出了自己的发展蓝图——“郑州都市区”。按照市委、市政府决策层的谋划和运作,“十二五”期间,郑州市经济社会发展的主要战略任务将是全面建设郑州都市区,加快建设国家区域中心城市,努力建设“一区两城”,即中原经济区的核心增长区、全国最佳人居环境、全国重要的区域性中心城市。令人期待的郑州都市区“1000平方公里、千万人口的特大城市”的大城梦想将真正变成现实。

无可争议,2011,成为中原经济区跨越式发展的元年。

随着建设序幕的全面拉开,新一轮发展的浪潮涌起,无疑给中部地区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。

加息、限购、提高首付——中国楼市实质性调控元年

时间进入年终倒计时,国家宏观调控政策面并没有任何放松信号。是“节点”,还是“拐点”?是“调整”,还是“巨变”?争执声音数月未断

然而,2011年的房地产市场,并没有我们想象的一帆风顺。

经历了高速发展10余年,房地产行业终于迎来实质性的宏观调控时期,更迎来货币从严从紧“苛政”。前几年以来累积的政策效应,加上今年的各项政令,开始显露锋芒,消费者逐渐理性,一个新的观望期开始呈现。

房地产市场,是“节点”,还是“拐点”?是“调整”,还是“巨变”?争执声音数月未断,使众多从业者惶惶不安。

从年初到现在,央行6次提高存款准备金率、3次加息,限购风声进一步加紧,一房一价出台,首付比率提高,房贷利率大幅上调。更严重的是,钱荒已经成为楼市迫在眉

睫的问题……近日,温家宝总理在国务院常务会议上强调:要进一步巩固房地产调控成果,坚定不移地坚持房地产调控,并把房地产市场调控落到实处。

时间进入年终倒计时,国家宏观调控政策面并没有任何放松信号。

无论怎样,我们清楚明白,“暴利”时代开始远去,房地产生存环境及发展通道逐渐规范也更狭窄。曾经的天价土地正在成为烫手山芋,资金的匮乏将使企业窒息,品牌的力量开始正面发酵,房地产行业将淘汰无数中小企业。

2011,我们都不可否认,中国楼市进入实质性调控的元年。

宏观调控发力、市场胶着——但依然有人欢喜有人忧

持续的市场低迷使开发商的资金链紧张局面加剧,年底将至,为确保完成全年的销售任务,已有部分开发商开始以价换量,加大促销力度

当城市建设发力元年,遇到地产宏观调控元年,不可避免擦撞出火花。

事实上,2011的郑州房地产行业,在国家宏观调控的影响下,一直在不断地上下起伏中,审时度势,稳步前行。这一切除了中原经济区建设对城市化进程的推动,还有来自中原开发者的不断自我变革和升级。

据郑州市房管局发布的数据显示,今年前三季度,郑州房地产市场小幅下探,保障性住房开工建设5.57万余套,开工率为102%。开发商普遍缺钱,亟须找钱“输血”,

地产私募基金正成为房企融资的最佳途径。

与此形成鲜明对比的是,截至10月31日,建业地产累计实现合同销售75亿元人民币,同比增长63%,已完成2011年销售目标73亿元的102.7%。限购对其影响微乎其微。

短期内,国家对楼市的宏观调控不会放松,房地产行业紧缩政策也难以松动,全国的房地产行业仍处在下行通道,开发商与购房者仍将呈胶着状态。同时,持续的市场低迷使开发商的资金链紧张局面加剧,且银根紧缩的情况在年底可能进一步加剧。

另一方面,年底将至,为确保完成全年的销售任务,已有部分开发商开始以价换量,加大促销力度,楼盘打折促销的现象将逐渐增多,范围将逐渐扩大,进而形成示范效应。

市场的变化越来越快,前方的局势也越来越不明确。

