



年关临近 开发商加大优惠抢跑收钱

严厉调控下,楼市依然有赢家 刚需置业,根据需求适时出手

在楼盘销售放缓,调控压力剧增的背景下,开发商的“焦虑”情绪开始蔓延。对于接下来的市场走势,不再盲目乐观,为了维护现金流的安全而因此忙着“抢收”,送装修、送车位等变相降价的楼盘呈增多之势。

晚报记者 王亚平

买房看内在 抗跌房产宜出手

楼市入冬,关于前景的探讨亦是越来越多,河南商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清认为,由于中原经济区的利好因素较为明显,郑州的楼市冬天可能没有别处城市那么冷,但是入冬是不可避免的。在他看来,明年的第一季度至第二季度,郑州楼市乃至全国楼市将迎来最冰点。

也有学者认为,一线城市房价开始有回落的迹象,如果国家不改变目前政策,一线城市房价应该会回落10%~20%,二三线城市也肯定会受影响,有一定幅度的回落。

而全国各路专家的观点论断,让原本就滋生观望情绪的购房者更加犹豫不定。

“现在是不是买房的好时候,看了好久了,就是一直没有出手。”本周一,读者何磊致电本报如此说道。

实际上,据了解,有他一样想法的刚需族不少,抱着“再等一等”的想法,错过了一批又一批好房源。

“盲目地观望已经让很多人付出了代价,过去的历史就是前车之鉴。虽然说此轮调控严厉程度超过以往,不过行业发展大势依旧会是平稳向前的,尤其是如郑州这样的省会城市,有着强大的潜在刚性需求。购房者尤其是刚需族,只要遇到价格、面积、地段等有着较强抵御风险能力的房源,还是应该适时出手。”物华实业副总经理翟建辉这样说。

其实楼市跟股市有相通之处,理智的消费者应该有属于自己的判断能力,这样才不会错过任何市场机会。

延伸阅读

房企集思广益 谋发展之路

近日,包括建业、美景、清华园、帝湖、楷林、永威等多家房企在内的品牌管理负责人在永威·翡翠城营销中心举办了一场研讨会。该活动引起了业内的关注,在这样一个业内人士沟通交流的平台上,大家共享成功的经验和教训,商讨楼市焦点问题,比如怎样进行品牌建设、传播房企文化、树立良好口碑等话题,为楼市寒冬注入了些许温暖。

在当前这个特殊时期,楼市抱团开展这样的活动,也是在各尽其能为中原房企谋得一条长久的发展之路。

高压态势不变 房企抢跑收钱

中共中央政治局常委、国务院副总理李克强近日在河北省廊坊市召开保障房建设现场座谈会时指出,在房地产市场调控已取得一定成效的关键时期,要坚持实施遏制房价过快上涨的政策措施,进一步巩固调控成果。

业内人士认为,最近一段时间,高层频频就推进房地产市场调控进行表态,表明了中央继续推进调控的决心很大,房价下行的压力也将进一步加大。

调控高压态势不变,令原本心存侥幸和盼望的房企感到了紧张。不久前,龙湖地产位于北京的某项目当天集中推出216套房源引来了千余人抢购,全部售罄,能够快速销售,是因为调整了定价。

尽管事后龙湖地产对外表明并非“亏本销售”,但面临严厉的调控举措以及临近年关的时间节点,能够创造日销售金额逾2亿元的成绩,就是其策略的成功所在。

该事件引起了广泛热议,业内人士对龙湖灵活销售、合理定价的策略予以肯定。

“此轮调控无论从强度还是时间长度上都堪称近年之最,而且仿佛将来较长一段时间内,也很难有松动的可能,那么早一点采取合适的战略,抢跑刚需,是非常理智的选择。”一位地产分析师认为。

前景的不明朗,使得开发商普遍“焦虑”,尽管没有龙湖地产那样的“魄力”,也可以发现,中原房企推出的优惠幅度也有了明显增加。比如,正弘蓝堡湾1万抵10万;50~70平方米小铺,最高31万礼金;通利紫荆尚都二期荣都限量100套房源8.7折优惠。此外,还有项目针对刚需族的置业难题,推出了低首付活动,得到购房者的强烈关注。

谈未来趋谨慎 拿地热情骤降

如果说前段时间房企还心存幻想的话,当前的开发商则比以往都更加谨慎。比如,在市场大势较好时,如何发展扩张成为房企老总们的必谈话题;现如今,大家考虑更多的则是在残酷的市场环境下更安全生存的问题。

已经提前两个月完成全年任务的恒大集团,有着理想的现金流,然而,在召开10月销售业绩发布会时,谈及后市,也依然相对谨慎,“针对今年剩下的两个月进行科学合理正确的决策。比如在土地购买上,除跟踪一两年的项目外,公司不会在年内购买新的土地。”许家印表示。

据了解,目前,放缓拿地也已是众多开发商默认的策略,有数据显示,十大标杆房企在

购地投入上明显不足。

除了一线城市土地降温外,济南、南京、成都等二三线城市也纷纷出现土地流拍,底价成交更是成为“主流”。

记者了解到,郑州多家房企已经调整了发展节奏,“缓拿地、稳开发”成为他们的主流思想,除了加大在售房源的推盘力度和优惠,部分项目则暂停开工,以节约资金。

“楼市已入冬,现在就是保存实力,不会新拿土地了,等待市场政策转向。”物华实业副总经理翟建辉坦言。

业内人士也普遍认为,持续性的政策调控,令开发商对后市的预判不敢乐观,谨慎拿地是一种普遍心态,预计短期内土地市场的低迷态势难以改变。

逆市赢家 好户型现房是主因

尽管市场大势低迷,也有个别项目凭借明显的优势,成为楼市赢家。在对这些楼盘进行走访时,记者了解到,好户型和现房是购房者最为青睐之处。

“无论买新房还是二手房,我首先看的就是户型,同样的面积,如果户型设计人性化,功能完善且具备多变性,就能够达到使用灵活,也能应对未来几年内家庭结构的变化。”看中了位于文化路北段某项目的市民刘女士表示。

在现场,记者看到,该项目无论是两房还是三房产品,均做到了全明采光,空间方正,面积得到了高效利用,也因此,一期产品热销全城,二期产品已经积累了相当多的有效客户。

作为适婚一族,刘女士的想法还颇为长远,“假如过几年,经济条件好了,想换房子,户型好的房源也更容易出手,现在二手房市场上,好户型的价格就比较坚挺。”

在市场调控的作用下,相对以往,购房者买房时,没有了恐慌情绪,因此,则更有针对性地比对、挑选。小区环境、楼房品质、品牌影响、配套设施、市场口碑等一系列因素都精心考虑,“除了要住得舒适,通胀预期之下,这还为我保住自己财产价值的一种方式。”刘女士坦言。

在买房时,大家对准现房表现出了明显的偏好,现在大多是婚房置业,新房两年左右的等待期对他们来说有点长,所以在选择时,会首先考虑近期交房的项目,这样一来,既避免了漫长的时间过程,又能避免后期产品降价带来的心理落差。在市场动荡时期,现房看得见摸得着很放心,不用担心开发商无钱开发出现烂尾楼的情况。

而且从价格方面看,准现房也没有比期房价格高,如果是用于投资,很快就可以用于出租。

永威置业联合拍摄的喜剧电影《谁HOLD住谁》正式杀青

昨日中午,由郑州市永威置业有限公司联合拍摄的河南首部喜剧《谁HOLD住谁》的杀青仪式暨庆功宴在郑东新区举行。永威置业总经理司志东、主要演员范军,河南电视台、省广电局、省委宣传部有关领导等共同出席本次活动,共同见证河南影视文化发展史中的重要时刻。该剧打响了我省文艺界用影视“大中原文化影响、建设中原经济区而助力的第一枪”。

据了解,《谁HOLD住谁》全部取景工作是在河南完成的,其中,大部门场景取自永威置业旗下的永威·翡翠城项目,施工工地、售楼部和样板间,都成为拍摄地,最具东南亚风情的

景观示范区为本剧增添了几分美感。

庞大的喜剧演员阵容、优良的影视制作团队将是本剧在未来赢得良好的口碑和荣誉的有力保障,这部本土喜剧电影也有望成为国产喜剧的一个代表作,在电影上取得不错的票房成绩。

永威置业总经理司志东在仪式上发表讲话说:“中原作为炎黄文明的发源地,曾经辉煌了数千年,却在近现代乃至当今时候显得黯淡无光。每一个河南人都应承担起‘光复中原文化,重塑河南形象’的千斤重担,让全国甚至全世界重新认识河南、了解河南。永威置业作为河南的本土企业,在推动文化发展的进程中,

更应该承担起企业公民应尽的责任。《谁HOLD住谁》,是河南首部喜剧,同时也是永威置业赞助拍摄的第一部电影,希望以后能有更多这样的合作机会,让永威置业为河南文化产业发展做出更大的贡献。”

据悉,《谁HOLD住谁》由中央电视台电视剧制作中心谢晓峤担纲导演,由河南青年表演艺术家范军联袂国内著名笑星巩汉林、方青卓,及河南省豫剧名家小香玉共同主演,讲述了一个房地产老板聘请替身为其解决工作甚至家庭琐事并受到替身影响,继而重新开始工作和家庭生活的故事。

晚报记者 梁冰

杀青仪式暨答谢酒会



由永威置业联合拍摄的喜剧电影《谁HOLD住谁》正式杀青。图为庆功宴现场。