



这一年

2011楼市盘点 之 年度事件(本土篇)

经历了快速发展期的楼市,迎来了史上最严厉的调控举措,限购、加息、焦虑、促销等一系列词汇成为2011楼市的关键词,浓缩了诸多事件、现象的发生,也诉说着楼市主体之间微妙的心理博弈。

晚报记者 王亚平

限购令升级、房企主动营销、优惠增加…… 政策高压下 楼市重塑“生存法则”

大时代

●升级版限购令出台 商品房销量锐减

关键词:限购

事件回顾:从今年3月4日起,郑州实行了新的限购令,对已有两套住房的本市户籍,拥有一套及以上住房的非本市户籍居民家庭,无法提供1年以上本市居住证或社会保险缴纳证明或个人所得税纳税证明的非本市户籍居民家庭,暂停在本市市区向其售房。

记者观察:郑州限购令的严格执行,对楼市造成了显著影响,起到了挤压泡沫的作用,大多数新开盘项目均调低销售均价,而老项目也采取花样多变的促销策略。尽管有个别城市试图为限购松绑,但最终都无疾而终。在调控主基调不变的情况下,限购政策估计也会持续发力。

●“六城十组团”规划 为楼市带来发展良机

关键词:组团发展 功能分区

事件回顾:当中原经济区上升为国家战略,当建设郑州都市区的画卷被全面铺开,根据《郑州都市区建设纲要》的规划,郑州要建“六城十组团”来拓展发展空间,合理调整城市空间布局和功能分区。

记者观察:在各大组团的规划下,郑州东南西北各区域迎来了新的发展机遇。其中,二七生态文化新城备受关注,不但有“南水北调大运河”,也有紧挨龙湖的大片“原生态绿地”,已吸引郑州世茂广场项目、河南省郑州市电信枢纽等13个项目进入,这将改变原有的人居发展模式。

●因严重质量问题 已封顶安置小区全部拆除重建

关键词:安置房 品质

事件回顾:7月17日,郑州市一处拆迁安置小区8栋刚封顶楼房,被全部拆除重建。

被拆原因,主要是工程所用的新材料煤矸石砖为不合格产品,这些主体刚封顶的楼房表面,砖体出现大面积的爆裂和粉化现象,越早完工的情况越严重。

记者观察:该项目质量之差,都不好意思用“豆腐渣工程”来形容,因为有些砖还没豆腐渣结实。实际上,很多保障房因为资金投入很小,又为了完成任务或者赶工期,都不惜弄虚作假,质量隐患很多,除此之外,位置偏远和配套设施不完善也频遭诟病。

●河南地产联合舰队 首航新乡平原新区

关键词:房企联盟 实力抗衡

事件回顾:8月4日,新乡市人民政府与河南地产商会投资股份有限公司就平原新区约3平方公里土地的一级开发项目,在郑州市举行了签约仪式,这是迄今为止我省最大的土地一级开发项目,也是河南地产联合舰队——河南地产商会投资股份有限公司成立以来的处女航。

记者观察:楼市正在进行严厉调控,面对严峻的市场考验,无论资金实力抑或战略水平,单个房企的力量都略显单薄,而由建业、正商等16家主流本土房企组成的联盟则更具竞争力,在外来大佬与调控举措双重压力下,体现了难以抗衡的实力,更容易赢取发展机会。

事件·映像



质量有问题,某安置小区拆除重建



波特兰全民定价抽奖现场



奥帕拉拉水公园开业



限购令升级,销售滞缓

微时代

●全民定价,房企营销守正出奇

关键词:主动营销

事件回顾:9月底,在“波特兰艺术文化中心开幕”媒体体验交流会上,普罗旺世公布了一则消息:“波特兰价格你来定”,并为该活动的参与者准备了30部iphone、ipad2、9台奥迪A3、1台奥迪TT。

此后,在官网上,老百姓积极参与,说出自己的心理价位。随后,信和置业信守承诺,大奖也已经各归其主。

记者观察:调控下,楼市观望情绪愈加严重,商品房销量骤减,为促进销售,房企开始转变过去相对被动营销的局面,翻新了营销手法,并主动进行创新。在营销方面,信和置业也是一个常常守正出奇的公司。此次活动虽是营销手段,不过也体现了其对购房者的尊重,为中原楼市发展画上浓重一笔。

●抵御市场风险,建业推出“大服务体系”

关键词:强化服务

事件回顾:在市场深陷调控困局时,建业集团推出了“大服务体系”,其中组建了六支特种部队,包括原有的物业管理、教育、足球和最近的酒店投资管理、商业地产、社区商业,形成全省业主提供“时间、内容、地域”皆无盲点的具有建业特色的服务平台。

记者观察:正所谓,危机之机也是机遇之机,关键在于应对之策,“大服务体系”正是建业深刻忧患意识的产物,利于市场调控期,优化战略布局,完善企业服务,为自己积蓄实力,增强抵御市场风险的核心竞争力。

●致力文化地产事业 美景举办“幸福话剧年”

关键词:话剧 文化 房企

事件回顾:5月21日晚,美景鸿城·鸿福2011“幸福话剧年”公演首场《疯狂十小时》,诙谐幽默的语言、经典搞笑的动作、严密紧凑的故事情节让观众爆笑连连、掌声不断。此后,每隔数日,均有话剧公演,《海家班》、《月光冒险记》、《混世》等。

记者观察:美景置业颇为重视传统文化,从“新中原精神城邦”美景鸿城、禅意人居美景菩提、纳帕葡萄酒主题庄园、牵手伏羲山,到蔡琴、郎朗、于丹、二月河、费玉清等文化艺术名人先后走进美景鸿城。

话剧作为一种艺术形式,人尽皆知,然而真正亲身到剧院看表演的机会实在不多,此系列活动的举办,也正是对其文化地产事业价值观的有力阐述。

●中原万达开业迎客 西郊开始“堵车”

关键词:品牌商业

事件回顾:10月28日,万达集团布局郑州的首个项目——投资50亿元的郑州中原万达广场盛大开业。其融万千百货、万达院线、沃尔玛超市、永乐生活电器、星巴克、必胜客、大歌星KTV、大玩家超乐场等众多国内外一线品牌于一体,业态涵盖“吃喝玩乐购”。

记者观察:关于万达广场的影响力,中原百姓一直处于广告宣传的繁华想象中,该项目开业后,几乎从不堵车的“西郊”开始堵了,闲暇的人们都喜欢到里面一逛,其不仅提升了郑州的商业档次,也改写了郑州的商业格局。

●携手名人开论坛 房企开打“民生牌”

关键词:名人讲座

事件回顾:由康桥地产主办的康桥论坛已经成功举办十余届,邀请了著名财经评论家水皮、史学家王立群、知名作家张宇、国学大师钱逊、资深教育专家刘冰、国学名家钱文忠、军事战略家乔良等人士进行主题讲座。

记者观察:房企邀请名人进行经济、投资、理财、教育、世家文化、国学、养生等主题的讲座已经成为业内的一种惯象,恒大、绿地、怡丰等房企也常有此举,用类似于此的活动回馈业主,也有助于大家实现更为理想的人居生活,推动建筑与人类的和谐发展。

●奥帕拉拉冒险岛水公园迎客 游闲地产惹人追

关键词:游闲地产 差异化

事件回顾:8月6日,中国中部最大的水公园奥帕拉拉开园,这里融汇了多种世界顶尖设备和异域风情节目表演,有浪高3米的大型海浪海啸区、长达1000米的漂流河。

记者观察:商品房项目内建设如此大型水上休闲娱乐设施,在郑州实属首例,这与该项目引领游闲文化发展的理念不谋而合,以精准的眼光和高品质的产品组合,赢得了人们的认可,这样的创新也有效避免了房地产市场同质化竞争。