



郑州第一报道，我们一直在你身边

热烈祝贺《郑州晚报》单日出版672版 创造“大世界基尼斯”新的世界纪录

市场观察

需求稳步释放 “红五月” 或不是今年最高点

政策微调、“红五月”上演、央行降息等一系列暖性因素让地产业的未来发展变得乐观起来。

然而，在业内专家看来，虽然短期成交量将逐渐企稳，但期待“量价齐飞”为时尚早。由于主要城市库存压力依然明显，中央的货币政策微调、预调也是逐步的，特别是刚需客户对于价格的敏感度较高，因此价格仍将趋温，即刻反弹的可能性不大。

记者 王亚平

“红五月”上演，5月楼市成交创调控后新高

上月全国楼市走出“红五月”行情，30个重点城市5月新房成交量预计创下去年1月调控以来的新高。

据新浪乐居郑州站提供的克尔瑞统计数据显示，5月份，郑州市供应面积132.41万平方米，环比上涨134.8%，同比上涨93.6%；新增预售住宅项目20个，1个经适房供应；成交面积67.14万平方米，环比上涨28.0%，同比上涨24.2%；商品住宅市场的供求比为1.97。郑州市商品住宅均价为每平方米6471元，环比下降2.1%，同比上涨1.6%。

2012年刚需成为市场绝对主力的基调已经确定，3月份以来，开发商采取“以价换量”的方式引导市场上旺盛的刚性需求并取得了较好的业绩。“红五月”也是刚需盘重唱主角，多个推出新产品及全新开盘的市区刚需盘，在小户型和低开的刺激之下，均取得了不错的业绩。

主要受到多个项目入市影响，5月份，金水区、管城区、郑东新区供应量排名前三，其中金水区普罗旺世、管城区蓝海港湾、郑东新区永威翡翠城等项目供应量分别为27.82万平方米，14.78万平方米，6.63万平方米。

5月份，二七区、金水区、中原区成交量排名前三；二七区受到正商城、升龙城项目开盘影响明显，金水区在售项目基数大进而推动了整体成交量。

保增长压力增大，调控可能逐步由紧缩转向宽松

随着购房刚需的进一步释放，郑州的二手房市场也持续升温。

记者从58同城郑州二手房板块看到，一方面房源信息数量大幅增加，另一方面，同一地段的房价也与之相比略有升高。据了解，在市场回暖大势中，以58同城为代表的分类信息网站为租房、购房者提供了丰富、详细的房源信息，可以按城市、区域、价位、朝向等进行分类搜索，因此，通过58同城购买二手房的客户也在不断增加。

针对5月份数据，克尔瑞负责人这样分析说：“在宏观经济下行压力下楼市调控的主基调已经确定，开发商采取实质性优惠措施，3月份以来成交量地明显回升提升了开发商对市场的预期进而加快推案节奏；另一方面，客户观望情绪进一步减弱并加快了置业速度；目前供应量虽然明显大于成交量，但是在旺盛刚性需求逐渐爆发下，去化压力将明显降低。”

在影响房地产价格的因素当中，政策调控非常重要，杨红旭认为，在保增长宏观经济宏观政策的主导之下，中央政策应该不会进一步加码，地方政策会逐渐放松。整个楼市成交量将延续3月份以来的走势，9月份、10月份可能会再创新高。



楼市非常道

央行此次降息名义上是存贷款同步下调，实质上是非对称降息，将金融机构存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的1.1倍；将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍。

降息只是“小阳光”，对楼市影响有限？

6月7日，央行决定8日起下调人民币基准利率0.25个百分点。这是央行三年半来首次降息。央行这一举动体现了国内经济及外部经济局势并不乐观。

此次央行降息既是众望所归，却又出乎意料。4月份数据低迷、5月份PMI不佳，预示着二季度的表现低于预期，不祭出降息这个重磅工具难以传递政府的保增长决心。

然而，这种激进式的调控，是否能根本解决目前经济发展中出现的问题，现在还是未知。因为这种政府激进的干预经济方式，仅是对经济的短期刺激，从2008年以来，中国经济政策一直是“大进大补”，目前只是对此前经济政策的回归。

因此，有分析人士称，在年内，至少还会有一次下调存款基准利率的动作，但具体下调多少并不好说。

央行此次降息名义上是存贷款同步下调，实质上是非对称降息，将金融机构存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的1.1倍；将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍。这样银行可能更倾向于选择1.1倍的存款利率，相当于导致银行总息差缩小。

由于政策出现了明显的微调，购房者的心理预期也随之发生明显改变。

不过，需要指出的是，这种改变还有些为时过早。业内的普遍观点是：虽然成交量上涨明显，但是未来楼市仍将在震荡中继续下行，“以

价换量”的市场趋势短期内不会发生变化。

“降息对地产而言，降低了消费者的支付压力，但还不足以全面反弹。”华远地产股份有限公司董事长任志强，日前也对针对降息对楼市的影响发出了以上言论。

的确，利率调整对于贷款超10万亿美元的房地产业来说，资金支付的财务压力会明显减轻。另外，流动性相对放松，也会部分缓解房地产开发商现阶段资金链紧张的局面。

但是，在限购、限贷等主要措施没有发生明显变化，仅局限于微调的情况下，房企的销售、资金回笼仍会处于艰难阶段。因此，降息只能看做是“小阳光”，对后期楼市影响有限。

梁冰

郑州二七万达广场中国行(武汉站)考察活动举行 品牌产品，带来置业信心

6月8日，郑州二七万达广场最后一批精装写字楼意向客户一行100余人踏上为期三天的“万达中国行(武汉站)”考察活动，深入体验武汉万达威斯汀酒店和中央文化区楚河汉街繁华盛况，并实地考察了菱角湖万达广场精装写字楼，无不感叹于万达广场的“造心”实力及对城市商业带动作用，进一步奠定了对郑州项目的投资信心。

记者 王亚平



武汉万达威斯汀酒店：中国奢华酒店代表作，堪比台北101

万达威斯汀酒店，地处武汉内环核心，由万达与美国三大酒店业巨头之一的喜达屋合力打造，是华中唯一一家六星级酒店，被万达董

事长王健林称为“中国奢华酒店的旗舰酒店”。除了著名的天梦之床、天梦之浴，武汉万达威斯汀酒店还首次引进了与台北101大厦一样

的内置冷焰火。去年12月31日，“2011武汉万达中心迎新年灯光焰火晚会”举行，成为中国迎接2012新年最靓丽的焦点。

武汉菱角湖万达广场：开盘即遭抢，创造写字楼市场奇迹

武汉菱角湖万达广场位于汉口新华路，总建筑面积达51万平方米。2010年12月，广场开业迎来40万人，万达广场第三代产品首次亮相，延

续了“开一座，旺一座”的传奇。菱角湖万达广场在不经意间，创造了一个武汉写字楼市场上的奇迹。在武汉，很少企业

愿意开发写字楼，但是菱角湖项目开发的两栋SOHO写字楼却在开盘时被抢购一空，其中不乏整层或多层购买的大型企业。

武汉中央文化区汉街：现代清明上河图

武汉中央文化区是万达集团投资500亿元人民币打造的世界级文化旅游项目，定位为“中国第一，世界一流，业内朝拜之地”。作为一期工程，楚河全长2.2公里，打通东湖与沙湖，使整个汉街悬浮于水上。夜幕中游艇缓缓滑过，仿佛置身威尼斯。汉街

长达1500米，民国建筑特色的古朴街道、100多个国际品牌相映生辉，街上人潮涌动，甚至不乏远道而来的旅行团，宛若现代版清明上河图。

楚河汉街是中国唯一汇集了“十大快时尚品牌”的商业步行街，囊括30家世界级品牌

旗舰店，其中13个品牌首次进入武汉，开业后的第一个国庆假期便创造了200多万游客的奇迹，客流量排名全国第三。在国家假日办发布“第七号通报”中，前十名中九家都是故宫、长城这样的古迹，靠吃祖宗饭，只有汉街是新项目。

积玉桥万达公馆：长江边上的中国豪宅标杆

积玉桥万达公馆位于武汉滨江商务核心区，是包括万达威斯汀酒店、武汉滨江商务地标180米高5A甲级写字楼的积玉桥万达广场中的豪宅项目。武汉万达公馆与黄鹤楼临江对望，

首创了武汉豪宅纯大户型概念，双主卧衣帽间，紫铜入户大门、6.8米挑高大堂、中庭配镀金马赛克拼花、80平方米的私人客厅、汇集世界顶级品牌的精装品质。

就在考察团的行程即将结束的时候，发生了一个有趣的插曲：一位考察团成员在实地考察万达公馆的样板房之后，当场下定，购买了一套万达公馆豪宅产品，可谓是乘兴而来，满载而归。

重磅阅读 满怀信心归来，投资万达热情高涨

考察过程中，一行人无不沉浸在万达实力所带来的震撼中。来自媒体的杨先生在考察中央文化区时感慨：“没有一个企业，有独自承担一个大型城市功能区域建设的实力和魄力，我觉得那些长期跟定万达的投资者很明智。”

“万达精装写字楼在武汉的热销，让我看到了它在郑州商务出租市场的投资前景。”看过菱角湖万达广场的张女士表示，“郑州二七万达广场精装写字楼，均价仅每平方米7200元，相当于东区写字楼的一半价格，对比武汉项目这么高的出租率，我觉得将来收益还是

十分可观的。”
“作为中国商业第一街，汉街实至名归！”已经投资过中原万达精装写字楼和商铺的史先生表示，“相信郑州二七万达广场开业后，步行街商铺一定也这么火，听说快卖完了，这次一定要再抢两套。”