



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

地产观察室

楼市气象站



重点城市地价反弹

非官方机构——中国指数研究院新近发布的“中国300城市土地市场交易情报(2012年1-6月)”显示,6月份300个城市土地平均溢价率为10%,创下今年的新高。

情报显示,1-6月,全国300个城市土地平均溢价率为5%,较去年同期减少13个百分点。其中,住宅类用地平均溢价率为4%,较去年同期减少15个百分点。但6月份的住宅类用地溢价率已经达到了10%,仅比去年同期低了1个百分点。

中指院认为,由于北京、成都、上海等城市在6月推出城区热点地块,知名房企纷纷出手竞争,使得这些城市溢价率在6月飙升。

点评:其实,大型住宅类的地王目前并未出现,市场应避免过分解读最近的土地市场个别的高溢价。



想了两天 房子涨了12万元

有媒体报道,几天前,小徐看中了通州的一个新盘项目,120平方米的三居室,“但没有现场拍板,想回去和家人商量一下。”稍作思考了两天,当小徐痛下决心出手时,再回售楼处,没有任何理由,那套户型的单价每平方米提了1000元,一套房两天涨了12万元。

无论是买房经历还是统计数据,全都佐证了京城楼市正进入“量升价也涨”的上行通道,6月新房成交均价也首次超越2万元。

点评:在宏观政策、财政货币逆周期调整的时候,更应维持对房地产调控的政策,一旦放松,就会前功尽弃。



降息效应促购房意愿升高

上月央行降息的政策对房地产行业的影响却显得格外迅速,居民购房意愿的攀升,也催热了房地产中介行业,不少二手房主在降息后有着较明显的涨价心理,二手房价格不跌反涨,为了简单、快捷地寻找更为合适的房源,不少购房者选择利用网络平台。据58同城房产网邻通负责人表示,“近两月有关二手房求购、租售信息的发帖量以降息前后为分界线,呈直线上升趋势。现在只要在我们网站上输入‘二手房’,便可查询到相关信息近数十万条。”

点评:网络的方便,也很容易让不法商家钻空子,为了保障利益,还是应该选择口碑、诚信度高的平台。

一周楼市

“金种子爱心工程”启动 金鑫10万克黄金助力慈善

日前,由河南省慈善总会、河南省助残济困总会、河南省金鑫爱心教育基金会、金鑫珠宝集团联合发起的“金种子爱心工程”大型公益活动启动。本次活动,金鑫珠宝将拿出10万克黄金作为爱心工程的金种子,全部赠送给10万个家庭的10万个孩子。

“金种子爱心工程”公益活动以家庭为主体,以孩子为代表,凡未满18岁孩子的家庭,均可以孩子的名义向河南省慈善总会捐款100元以上,同时可以得到金鑫珠宝免费赠送的1克黄金即“金种子爱心工程卡”。

建正东方中心产品发布会举行

7月1日下午,“中原精神”商务集大成者——建正东方中心产品发布会举行。该项目位于高铁站南,坐拥高铁商务核心区,从建筑规划到景观设计,到精装品质细节的提升,再到物业管理的软性服务等方面均高标准、严要求。特邀享誉内外的相关合作单位,联手力争打造中原顶级商务标杆。同时结合项目自身特点,深度融合数千年中原历史文明的积淀,提炼出新时代下代表“中原精神”的六大核心内涵,代言中原商务精神,比肩国际标准的精装商务集群。

目前,项目处入市咨询阶段。7月7日,该项目的贵宾招募将启动。 全玉梅



楼市非常道

三年来的首度降息,让处于宏观调控重压下的楼市显现出一丝暖意,成交量大幅回升。加之各地为保刚需置业的政策微调频频出台,一时间,“寒冬论”早已被抛至脑后,“回暖说”再度甚嚣尘上。

降息通道下楼市未必风生水起

与疲软的经济数据相比,楼市数据正“一枝独秀”。在刚刚过去的端午小长假,楼市“约好了”似的逆转行情。据中原地产统计,全国54个主要城市签约量创限购后小长假新高,北京等城市均创纪录。另据统计,上周全国54个主要城市合计总成交量为57008套,创下连续7周超过5万套的单周成交量,为2011年调控以来首次。

无疑,央行降息让“刚需们”的心态发生了显著的变化,他们一方面期待出台更多宽松政策以降低购房门槛,另一方面又越来越担心房价会触底反弹。在这种矛盾的杂糅中,刚需加紧入市,推升了楼市成交。

就在近日召开的“2012陆家嘴论坛”上,著名经济学家——耶鲁大学金融学教授陈志武再抛惊人言论,他指出,为避免中国经济在未来一两年内硬着陆,7、8月份或将出台更多的宽松政策,包括货币政策与财政政策。

不难发现,在稳增长成为国民经济最重要任务的背景下,货币政策微调、微调的力度将会进一步加大。人们不禁发问:在逐渐开启的“降息通道”下,楼市会像2009年那样风生水起吗?

对此,笔者认为,虽然诸多政策都在稳增长,避免GDP增速过快下滑。可世易时移,楼市再也不可能重回2009年的疯狂年代。首先,从近日中央多部委重申“要稳定房地产市

场调控政策,严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购政策”上可见,中央深知此轮调控政策成本高昂,绝不容许调控成果前功尽弃。其次,降息固然会对刚需进场有所促进,但在“限购”这道政策盾牌下,“投资、投机”需求依然无法兴风作浪,对改变当前楼市大环境的作用有限。

最后,笔者提醒开发商切莫误读市场进行涨价,因为目前市场供需两旺是市场秩序的良好和“以价换量”的结果,只要“投机、投资”不进场,您的涨价行为也未必会有人买单。相反,如果刚刚企稳的市场被破坏,或许会倒逼政府出台新的政策。 王磊



【筑梦新概念】

兴达集团 “感恩10周年,惠动全城”

10年来,兴达一直本以质量求生存的企业理念,作为一个以建筑企业为前身的开发企业,曾夺得建筑最高奖项“鲁班奖”。

兴达锦绣园是兴达集团在西区的一个高品质项目,是郑州市二环内稀缺的低密度双气园林社区。社区内平均楼间距65米,绿化覆盖率百分之四十以上,户户阳光,层层观景。项目距金水河滨河公园不足百米,唯美景隔岸相望,清新空气触手可及。

兴达国贸,是兴达集十年房地产开发经验,倾力打

造的高品质写字楼。采用进口翡翠绿石材及玻璃幕墙外立面,顶部莲花造型,独有四层车位,给企业更多尊贵商务体验。

为感谢新老客户一如既往的支持与厚爱,值此兴达集团成立10周年之际,兴达国贸特举行“感恩10周年,惠动全城”大型回馈活动。盛情加推多种户型超值房源。活动期间,购房客户即送700元每平方米精装修(仅限30套)及周年庆惊喜购房优惠。另外,来电来访客户即有机会获得精美礼品一份。 陈军进



一边是中央各部委坚持楼市调控不动摇,一边是国内各地保刚需的政策频频出台;一边是“降息通道”缓缓开启,一边是刚需在矛盾中紧急入市……面对扑朔迷离的后市,6月27日,在郑州搜房网大话地产上,各方嘉宾不谋而合,他们共同认为,无论调控放松或者不放松,房企都应该有长远的考虑,潜心修炼、雕琢产品、强化服务,从而实现产品升级,才是永续发展之道。 本期主持 王磊

比拼产品,楼市“下半场”来临

昌建誉峰副总经理陈阳:市场需求仍在,产品应当对路

上半年郑州楼市有喜有悲,从数据上看,多数入市项目通过以价换量,从而获得较好的销售成绩。开发商们秉承着现金为王的原则,以牺牲价格来换取市场的回暖。这也反映了一个现实:市场的需求仍在。

只要产品对路,只要价格合理,市场需求就会

有所释放。学习优势房企的优点,借鉴其他房企的经验教训,从这个角度来看,市场的机会还是很充分的。陈阳表示,对于房企而言,要认真做好自己的工作,因为下半年的政策谁也不知道。不管出现什么样的形势,房企都需淡定,做最坏的打算,做最好的准备。

建业五栋大楼副总经理刘增强:“拔河”期,房企需炼好自身内功

房地产市场调控的博弈状态会持续两到三个月时间,一直到十八大召开。十八大以后,调控政策仍会以稳定为主,大幅波动的情况发生的可能性很小。目前不断频吹的微调风,是地方政府变相缓解财政压力的表现。

2012年下半年楼市走向会如何?刘增强认为

下半年楼市形势或将好转,真正能够提升房企信心的还是要做好自己的产品,因为在市场上最有发言权的依然是产品自身的特色与品质。胡葆森董事长经常说到,冬藏,秋收,要用四季的气功练习自己。不论是宏观经济的分析,还是当前市场的分析,抑或是郑州市场的各种情况,都应当不断熟知。

物华国际副总经理周亮:上半年量增价稳,下半年注重产品

年后,三四月月份的郑州楼市量升价稳,相对去年而言有一定回暖,但是这个回暖究竟是暂时性的还是一种趋势?实际上,中国楼市从来就没有一种长期的趋势,受宏观经济环境、政策导向等影响较大。没有说哪

个策略是一成不变的,我们不可能百分之百的预测成功,所以我们只能将重点放在应对结合自己的产品,能够展现自己产品最好的方面,然后结合实际,制定简单行之有效的营销策略,达到企业的最终目的。

盛润置业副总经理吴建军:调控从“嘴硬手硬”到“嘴软手软”

最近一段时间楼市信息特别多,来源也特别杂,使市场走势难盼。不过,从房地产的调控来说,虽不能叫停,但是已从以前“嘴硬、手硬”,到现在慢慢变成“嘴硬、手软”,最终将会走向“嘴软、手软”。不管

这些信息源是真还是假,最起码楼市不是“铁板一块”了,不管这些微调是针对消费者,还是针对开发商也好,抑或是贷款政策,这些细微的调整,对于市场来说,都是好的。

唱作人

- 吴建军 盛润置业副总经理
- 周亮 物华国际副总经理
- 刘增强 建业五栋大楼副总经理
- 陈阳 昌建誉峰副总经理

