

8月“淡季”，多城市房企推盘热情不减 量增价未涨，市场尚未完全复苏

多重博弈加剧 楼市变数仍存

不惧淡季，多城房企积极推盘

楼市到了7、8月份往往就进入淡季，而今年却没有明显的淡旺季之分，需求稳步入市，房企在推盘节点的选择上，也没有刻意规避酷暑。

仅上周末，郑州就有近十家项目启动开盘和会员招募活动。而进入8月，据粗略统计，郑州将有16个楼盘开盘销售，这其中，不仅有数个纯新盘，还有不少加推新房源的项目，如保利百合、基正聚源国际、财信大厦、城开绿城绿园、康桥金域上郡、金林中心、建业密码国际、开祥御龙城等。

这些即将入市的新房源，大都具备了高性价比的共性，以中小户型为主，区域发展空间大，前期办理VIP入会还有一定幅度的让利。比如保利百合项目，一万可抵三万，首次开盘的房源中，79平方米、88平方米两房，89平方米、109平方米、132平方米的三房较多；康桥金域上郡项目加推的8号楼，交5000元意向金可享受每日增值100元优惠……

不止郑州，在合肥、上海、北京等地，楼市的“热潮”同样得以继续，上海8月预计有28个项目开盘，北京预计有34个项目入市。

除却新房，不少二手房机构为了加速销售，采取创新的营销举措，如58同城就推出了“诚信房源”，帮消费者能更快捷更放心地找到真实的房源信息。

今年的市场表现，让人们对于未来的市场走势充满期待，因此即便是淡季，多个城市也迎来的推盘热，不过，能否迎来成交热？这或许才是房企最关心的问题，也与产品品质、价格等因素密切相关。

市场未完全复苏，量增价不涨

7月26日，新浪乐居主办了“2012房地产第二季度市场报告研讨会”，在该活动上，克而瑞河南片区总经理赵爽对第二季度房地产市场发展情况进行回顾总结，并对下半年楼市前景进行预判。同时，易居中国郑州公司总经理金琪昌以南京一个楼盘为例，围绕营销策略为到场嘉宾进行了详细深入的演讲。

对于近几个月郑州楼市的乐观表现而频频传出的“回暖说”，赵爽持否定态度，在她看来，楼市并没有完全复苏。

究其原因，她谈到：“第一，核心调控政策并没有松动；第二，宏观经济下滑的趋势很明显，这从固定资产的投资以及从房地产的投资上可以看出来；第三，煤炭、钢铁的价格持续下滑，实体经济一直是持续在走下坡路；第四，虽然央行先后降准降息，但是实际上房地产的利率仍然处在历史高位；第五，上半年以刚需为支撑，投资和改善性产品，市场依然还较为冷清。”

金琪昌认为，现在的市场形势和去年以及今年年初的时候是有天壤之别的。不过，并不代表完全回暖，把当前市场的良好表现称作为一波行情，可能会更加准确。

虽然在这波行情里，各种类型各种档次的项目都出现了热销典范，但也并非所有项目都好卖，性价比依然是能否热销的重要条件。若冷静下来观察一下，也不难发现，当前楼市仅限于成交量大幅上升，而非价格的明显上涨。

据克尔瑞公布的数据显示，今年上半年，橄榄城、蓝堡湾、升龙凤凰城、正商明钻、正商城、郑州二七万达广场、普罗旺世、升龙城、中原新城等成交量领先的项目，营销手法多种多样，但归结到一点，仍绕不出“以价换量”。

因此，对于新上市的项目如何取得良好的销售业绩，赵爽则建议房企继续保持以价换量的手段赢得市场。

眼下楼市正在经历着一场稳定的需求释放，不仅上半年平稳向好，在当前的酷暑天气里，依然是淡季不淡，有需求的购房者相继入市，房企推盘热情高涨。然而，市场是否真的回暖，未来又会不会充满变数？一切都还有待考量。

记者 王亚平



有需求的购房者相继入市，房企推盘热情高涨。

博弈白热化，楼市变数仍存

与“回暖论”同样惹人关注的，还有各地楼市微调新政的相继出现，政策微调主要涉及限购范畴、购房优惠、房贷利率折扣、房源解禁、土地出让、缓解开发商资金压力等多个层面。

有不愿具名的业内人士表示，“种种因素证明，房地产行业最坏日子已经过去。各地微调政策当中与中央政策没有明显抵触的则被默许，而超越原则底线的则被勒令叫停；而在购房成本方面，一个月两次降息，表明当前保持经济增长将是最重要的工作，因此产生的利好改变了市场预期。”

不过，这并不意味着市场将一路向上，调控政策的松紧在很大程度上“决定”了楼市的走向。

从政策层面来看，中央放松银根和地方微调托市“双管齐下”使得市场预期好转，但若价格再度反弹，不排除再收紧的可能；中央层面对于房地产调控的口气依然没有放松，再三强调坚持房地产调控不动摇；而核心城

市，特别是几个处在风口浪尖的城市，在执行层面依然偏谨慎，典型如上海，继叫停非沪籍人士补缴税单后，近期再次叫停补缴社保的规避限购行为。

7月23日，社科院发布预警称半年后房价存在报复性反弹风险，建议取消首套房优惠。24日，国务院派出8个督查组摸底全国房地产市场，这也是近两个月来中央层面对楼市调控的第十次表态。

这次包括住房限购措施、土地供应、差别化信贷政策执行等方面的专项督察，又在业内引发了中央新一轮楼市调控政策猜想。

具体到郑州，由于新入市项目增多，市场存量仍需要较长一段时间的去化周期，这将有利于满足需求并保持价格稳定。有专家表示，货币政策的放松，总体上有利于房地产市场的企稳和复苏，但当前房企不宜太过乐观，应采取价格策略，快速销售，也强化企业的抗风险能力。

土地：下半年或将集中释放

上半年企业拿地全面收缩，部分企业没有新增地块，随着下半年存货进一步去化，销售业绩稳步提升，而且今年的土地楼面价相对处于低位，企业补充土地储备的需求将进一步被激发，拿地积极性会有所提高。

从全国普遍性看，二季度开始，土地市场回暖的苗头隐约显现，下半年可能继续延续。

在“2012房地产第二季度市场报告研讨会”上，赵爽表示，郑州土地市场上半年各类土地供应普遍较少，距离年度供应计划还有很大的缺口，下半年将出现土地集中释放窗口。上半年商品住宅土地供应完成计划的37%，商服用地仅完成6.3%，工业用地仅完成13.6%；未来供应土地来源主要是城中村改造及郑东新区龙湖片区。

商业地产：供应激增，风险并存

“限住不限商”，商办物业短期内迎来窗口机会期，但未来三至五年形势会有所恶化。因为自住推出限购令后，商业地产迎来发展热潮，供应阶段性喷发，但泡沫、风险也随之出现，甚至出现供求失衡。

据统计，近一年以来，市场商业供应

量远高于去化量，大量住宅项目均附带商业服务性质，未来商业存量将大量增加，市场压力逐渐显现，部分转型中的开发企业对商业运营模式缺乏清晰的认知，导致运营中出现较大风险，或许将面临同质化与招商难、运营难的问题。

楼市资讯

荥阳房地产开发再掀热潮

建海·盛世新城 上周日奠基

项目占地600亩，涵盖高档住宅、大型商业、写字楼、时尚公寓

7月29日，位于荥阳市郑上路与广武路交会处的新型城市综合体项目建海·盛世新城，举行隆重的奠基仪式。郑州市政协、荥阳市有关领导领导参加仪式并讲话。

据悉，建海·盛世新城是河南建海集团在荥阳市打造的大型城中村改造项目，同时也是建海集团15年地产开发以来最大规模、最具品质、最具社会意义的项目。建海·盛世新城位于荥阳市郑上路与广武路交会处，与占地800亩的荥阳市植物园仅一墙之隔，生态环境优越，交通便利。

建海·盛世新城占地600亩，涵盖高档住宅、大型商业、写字楼、时尚公寓以及计划中的星级酒店。同时，作为项目的配套设施，建成后的社区还配备有小学、幼儿园、会所、社区医疗和便民服务等。届时，建海·盛世新城将以新型城市综合体的面貌，提升整个荥阳的城市形象和品位。

该项目集住宅、商业、公寓等多种物业形态于一身，多业态的复合功能使各物业形态之间容易形成有效的补充及促进。作为荥阳为数不多的大体量综合型项目，必将掀起区域房地产开发新的高潮。

同时，作为距离郑州较近的高档大盘，可以说是城市环境的一部分，项目一经推出将会带动周边土地、房屋的升值，吸引大量高端客户，形成一个大范围高档居住区，对人文环境而言，也是一种改善和提升。

而作为一个全新的大型多业态复合型中心，建海·盛世新城将有许多设计及创新引领市场潮流。为了满足住宅住户及商业购物群体对环境的不同需求，解决住宅人流与商业人流交叉的问题，这里还将采取多种世界超前的规划理念。多样、现代、快捷、方便和繁华必将成就这块尚风尚水的黄金宝地。 记者 梁冰

郑州二七商圈发展 联盟成立

7月26日，由河南新田置业有限公司、《经济视点报》报社联合郑州市二七区有关部门，主办的“二七商圈发展联盟成立仪式暨第一次会员大会”在洞林湖新田城展示中心2楼会议室盛大举行。“二七商圈发展联盟”的成立，意味着一个商家共享的企业交流平台由此诞生。

此次活动邀请到的嘉宾有二七区以及有关局委领导，《经济视点报》社副社长罗睿杰，河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清，河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社及二七商圈发展联盟近80名VIP会员参加。

当天下午两点半，《老商圈·新崛起》二七商圈主题论坛正式开始。二七区有关领导在致辞中讲到，“二七商圈，缔造过郑州的商业奇迹，打下了闻名全国的郑州商战，给郑州带来了无限的荣光。”

随着“中原崛起”上升为国家战略，中原经济区建设恢弘推进，郑州市作为中原经济区的核心，商业发展逐渐呈现出多元化新格局，二七商圈的生存压力、竞争压力日渐凸显。二七区集聚商圈资源、深化服务内涵、提升商圈品质、创新发展新图是增强二七商圈综合竞争力的关键所在，是二七商圈赶超跨越、优化升级和扬帆加速的重要举措，更是当下街区政府的一种使命和担当。 记者 梁冰