

今年批发市场外迁名单公布 商业地产发展迎来「新机遇」

近日,市政府正式下发了《2013年中心城区市场外迁工作方案》。计划完成外迁市场50家,计划启动外迁市场30家。批发市场外迁,是市场发展一定阶段的结果,此举不仅大大打通了城市交通经脉,而一个新的批发市场集群,又可以辐射周围3到5公里区域的经济。 记者 王亚平



专业市场外迁后,如郑州华南城这样的原址地将受到资本的关注。

今年计划完成外迁市场50家 计划启动外迁市场30家

今年计划完成外迁的50家市场分为七大类,其中建材类18家,农副产品及食品类11家,纺织服装类3家,箱包鞋业类4家,五金钢材类4家,汽车及电动车类3家,小商品及其他类7家。中原区今年计划完成外迁市场包括大厨房、文化宫路购物广场等3家,二七区包括华中果品物流港、万客来、华中食品城、西建材等10家,金水区包括黄河副食品批发市场、宏达车业广场、东建材市场、纬三路水产市场等18家,管城回族区包括郑州南三环水暖洁具批发中心、中原茶城、航海东路摩托城等12家,惠济区包括河南旧货交易中心、郑州水产

大世界,郑东新区包括华丰灯饰市场、五洲精品陶瓷城、黑庄农资批发市场等5家。

在计划启动外迁的30家市场中,包括中原区的纺织大世界棉布区、窗饰区和友爱路毛线市场,二七区的敦睦路服装批发市场、天隆服装城、金城服饰市场等9个市场,金水区的海龙大厦、中科大厦、电子大厦等5个市场,管城回族区的新易发板材、银基商贸城、锦荣商贸城等10个市场,火车站地区的盛和针织城、第一大道等两个市场及郑东新区的三兴汽贸城。

产业市场“退城出新” 商业投资再逢“新机遇”

由于巨大的客流、车流、物流和相对较为落后、拥挤的经营业态,位于市区中心地段的批发市场给城市面貌和交通带来了不小的负面影响,也蕴藏着较大的安全隐患和风险。外迁的主要目的是缓解城区交通压力、拓展城市发展空间、改善市场经营环境。

“如今,出城名单已定,随着有序的出城建新,意味着未来数千亿财富的流向将会发生大挪移,将为郑州带来巨大的财富机遇,无论是对于商家、投资客,抑或是整个城市而言,将起到非凡的影响力。”有专家这样表示。

新的规划,新的市场,意味着新的机会。城市发展是一个不断更新的过程,在这个过程中落后的产业要通过转型而获得提升,与城市规划和城市发展不相符的产业会通过外迁而退出中心城区,这给资本创造了增值的机遇。新批发市场的兴建,必将在郑州掀起新一轮投资狂潮,如华南城、金马凯旋家具CBD这样的市场承接地将越来越受到资本的青睐。

特别是在住宅地产遭遇严厉调控,投资、投机被抑制的当下,具有稳定投资回报的商业地产无疑将成为以后楼市投资的主力。



楼市非常道

切莫让二手房交易变成“剪羊毛”

半个月前,“国五条”甫一亮相,便引发楼市各种揣测,6天前,相关实施细则紧随其后,政策力度远超前市场预期和公众想象,其中“二手房转让所得的20%计征个人所得税”被网友称之为“史上最严肃举措”,引起格外关注。

对于房产增值征收20%的个税,其实只算是“旧政重提”,早在2006年就已出台,鉴于各种产权的房产评估难度较大,最终此政和二手房销售总额1%缴纳个税并存,淡出楼市,使这招“撒手锏”一直未得到有效执行。

而此次细则强调“依法严格执行”,足以可见中央对重拾此政并坚持调控的决心。

当然新政也是把“双刃剑”,这样的税收政策一定会增加二手房交易成本,有效抑制楼市投资投机行为,更关键的是会对市场预期产生影响。但是,当这记沉闷的“重拳”打在炒房者脸上时,也难免会误伤到一批刚需购房群体。

按目前二手房交易的实际操作来看,卖家一般会报出“净落价”,契税、个税、交易税等费用则由买方承担。此次新政也很可能会转嫁成本,在客观上推升二手房房价。而随着二手房买卖意愿的降低,也会将一部分刚需购房者推向新房市场,进而加剧供需矛盾,进而带动新房价格的进一步上涨。

这种刚需客户被动被“剪羊毛”的历史亟待改善。

单纯看这一则政策,很难对楼市调控的效果妄下评论。为此,笔者认为,“20%个税”只是整个政策环节中的一步,可以称之为铺垫政策,接下来应该会出台房产税,做到在交易和保有环节都征税。在加之新政细则中的信贷政策、房价控制、联机备案等“组合拳”,辅以未来可能会出台的土地空置税、取消预售等后续政策,调控的有效性将值得期待!

对于“20%个税”,笔者建议,在具体执行环节还应遵循价值规律,仔细斟酌,比如考虑“时间价值”,因为在长期通胀因素下,房屋所得理应修正为实际价值,“时间价值”是每笔投资应该且必须获得的补偿。

另外,笔者提醒,“各类房产原值评估”也将是一项浩大的工程,这些问题不解决,二手房交易所得征收20%个税或再次面临“执行难”。 王磊

“郑州市郑东新区龙湖沿湖城市设计”开始批前公示 郑州楼市步入龙湖时代

生态龙湖,生态与人文对话,自然与城市交流

据悉,郑东新区龙湖沿湖城市设计的用地位置:北至龙湖内环路,南至北三环,总面积约1280公顷,实际规划区域443公顷(不包含龙湖水面、森林公园及CBD副中心)。

该城市设计以文化、创新、平衡、价值、多样性、连接为设计原则。设计理念是打造城市生态交错带,即龙湖湖岸与周边城市之间的区域地带将浮现一个连续的功能环,既是一种过渡,同时也是一种链接,将城市各种要素交织渗透在一起。这个“功能环”串联起丰富多样的城市功能细胞,是生态与人文的对话,自然与城市的交流,并与城市多元系统融合在一起,将它最大的边际效益辐射到整个区域,赋予新城区以城市活力和自然生机。

作为郑东新区规划的点睛之笔,龙湖规划甫一问世便立足高端,昔日的围田大泽,已成水域靓城,它以贯穿市区的金水河、东风渠等水系为纽带,将龙湖与新区CBD连接起来,成为新区的主要景观。

业内人士指出,龙湖的生态环境,造就了适宜全新居住理念的人居条件,而龙湖周边作为CBD副中心,更成为国际性旅游度假、文化教育和高级居住区。

近日,记者从郑州市郑东新区规划局获悉,“郑州市郑东新区龙湖沿湖城市设计”以至批前公示阶段,公示期限到3月27日止。业内人士指出,郑州楼市也将步入“龙湖时代”。 记者 王磊



国际化高起点规划的龙湖地区或将成为下一个人居高地。

中原名片,引房企慕名而至,载人居梦想希望

建设郑州都市区,龙湖是重中之重。作为王冠上最璀璨的明珠,龙湖地区吸引着各路地产豪杰慕名而至。

去年7月11日,郑州市轨道交通有限公司以总价5.29亿元成功拿到九如路东、龙湖中环南路北的一块37671.39平方米的土地,成为当之无愧的新地王,这也标志着郑州房地产市场开始进入郑东新区龙湖时代,“龙湖是郑州最适合居住区域”的观点也得到业内人士的普遍认同。

去年年底,郑州楷林置业成功竞得郑东新区

龙子湖湖心岛两宗土地,仅去年12月份“湖心岛”就有11块商务金融用地花落各家。步入2013年,河南宏光正商置业先后竞得郑东新区祭城路、郑东新区龙子湖地块。

业内人士郭先生指出,未来一段时期,该区域还会有系列土地入市,这给区域发展注入新的活力,并将助推整个龙湖板块的发展。

可以预见,未来,国际化高起点规划的龙湖地区,将成为集商业、休闲、办公、居住、旅游为一体的中原名片,更承载着中原人居的梦想与希望。