

新合鑫睿达广场、紫荆之星项目总经理 赵晓莉 行业集中度进一步上升

三房、四房将成主力户型 学区房更受追捧

“政策宽松”“连续降息”“互联网+”“城中村拆迁”“社会营销”等成为2015年郑州房地产市场变化的关键词,未来行业集中度将进一步上升,洗牌潮正在加速到来。尽管全国房地产市场增速放缓,郑州房地产市场却仍存在巨大潜力。
郑州晚报记者 赵娟



在2015年的“两会”上,李克强总理提出了“因地制宜,分城施策,鼓励居民自住性住房和改善性住房需求,保持房地产长期平稳健康发展”的大方向,定下了2015年楼市“去库存”“稳增长”的主基调。新合鑫睿达广场、紫荆之星项目总经理赵晓莉说,在此背景下,“政策宽松”“连续降息”“互联网+”“城中村拆迁”“社会营销”等成为郑州房地产市场变化的关键词。

“政策宽松”“连续降息”在很大程度上降低了购房门槛,同时税费、利息方面的调整也减轻了购房成本,刺激了消费者。越来越多的

消费者变得理性,影响销售的不再是“售楼员”,而越来越倾向于“移动营销”,“互联网”在2015年房地产市场全面深化。各种官微、各种订阅号、各种微信公司一时之间开满郑州。

对于二孩政策对楼市的影响,赵晓莉说,二孩政策将会影响住房需求结构的变化,改善型需求突显,利好改善型项目。而改善型需求功能性要求更高,细节更多,对开发商研发能力提出更高要求。虽然政策措施全面实施并不会马上对楼市产生较大的影响,但未来随着家庭规模的变化,三房、四房的户型会成为主力户型,学区房将更受追捧。

郑州地产存在巨大潜力 行业洗牌潮加速到来

在全国房地产市场增速放缓的当下,赵晓莉说,郑州房地产市场却仍存在巨大潜力。因为价格背后是最根本的供需关系,目前成熟片区的供应还是小于需求。郑州三环外交通、教育、医疗等配套齐全区域、城中村项目改造地等区域都是“避风港”。以高新区为例,虽然说刚需仍为高新区市场主流产品,但改善性需求已经在不断释放,在未来将实现价值稳步攀升。

“面对楼市去库存的压力,房企应认清现状,顺势转型。”赵晓莉说房地产行业高收益、高回报的时代已经结束,如今的房地产市场已经是品牌、薄利、精细化的时代,房地产开发收

益逐渐趋于合理,产品标准越来越高、服务要求越来越多,优胜劣汰、适者生存的竞争态势更加明显。行业集中度进一步上升,洗牌潮正在加速到来。房地产行业应顺应去库存和供给改革的大趋势。

对于公司明年有哪些项目要销售和入市,赵晓莉说,2016年新合鑫集团将有紫荆之星和石佛艺术公社两个重点项目入市。紫荆之星位于管城区紫荆山路与陇海路交会处,该项目是新合鑫集团“走出高新区,布局大郑州”发展战略的坚实性一步。石佛艺术公社是由新合鑫集团投资建设的当代艺术主题园区,项目位于高新区科学大道与西三环交会处西南角。

长基·雁月湾营销总监 王洁 价值决定前景,筑高品质生活

做高品质生活的建造者

在2016年,长基置业主要推出的项目是长基·雁月湾,作为一个千亩大盘,长基·雁月湾项目拥有较为丰富的产品量,从独栋、双拼、联排别墅,到洋房和高层,可供市场客户选择的产品较为充足。

面对具体的营销工作,长基·雁月湾项目策略其实是更加积极和清晰的。王洁表示:“首先,我们会做好产品展示,因为在2016年,将会有部分别墅产品交付使用,我们会充分利用交付产品的完美展示,让更多客户眼见为实看到长基·雁月湾的价值所在。其次,会做好

客户维系,长基·雁月湾作为区域内最受关注的项目,现在不仅拥有诸多业主,还拥有充足客户储备,这是我们项目独有的资源,在2016年会更加为这些精准客户做好服务,让他们更深刻感受到项目的出众价值。最后,会做好项目配套,作为雁鸣湖板块的建设者,我们一直打造的不仅是房子,更多的是高品质生活的全部。在2016年,公司计划会在教育、养老、度假、商业四大板块有诸多大动作出现,这一系列动作的施展,也会成为项目收获客户青睐的重要手段。”

政策面趋向宽松,2016房价或稳涨

在王洁看来,即将过去的2015,郑州市场可以说如同时下正在热播的《芈月传》一样,看点十足。如果总结起来的话,其实最显著的变化有以下两点,变化1——冷热不均。首先非品质项目预冷,品质楼盘大热。在2015年郑州市整体房地产销售额排名可以看出,虽然各大房企的座次没有发生明显变化,但是仍然可以看出,客户维权多投诉多的低价格粗犷式开发的几个代表开发商,业绩出现极为明显的下滑,而多家品质开发企业继续独占鳌头,拉开优势。

其次是中心预冷,近郊大热。在2015年郑州近郊大盘成为极大的亮点,日光盘,十亿盘涌现,更好的居住环境在时下环境污染备受关注的今天,被越来越多的购房者所看重。变化2——城市发展多元,郑汴融城背景下的大

郑东一枝独秀更加明显。

从配套方面,无论是华谊电影小镇、奥特莱斯、雁鸣湖度假区、飞行俱乐部、农业公园、省府中心等配套逐渐完善,高大上的大郑东成为2015年郑州最闪亮的区域。

正在被业界关注的“万科宝能”事件,其实不知不觉已经拉开了2016年地产的发展大戏,如果冷静看待全国房地产市场,一线城市房价持续领涨。部分二线及三四线城市市场恢复缓慢,滞销严重。开发企业之间利润率普遍下调,大房企集中度进一步增加;中小房企则纷纷剥离房地产业务谋划转型。

王洁认为,2016年楼市在“去库存”基调下,政策面将趋向宽松,化解产能、拉动需求的刺激政策出台将是大概率事件,而房价也可能出现普涨局面。



2015年郑州楼市跌宕起伏,交易市场冷热不均,市场库存压力依旧较大,各大房企纷纷试水玩转型,同时国家利好政策纷纷出台,一些新兴区域的交易量也在持续走高,这些现象也令现在市场走向显得扑朔迷离。 郑州晚报记者 宋培仪

寻王诀

精英对话

郑州地产『双榜王』