



■ 楼市瞭望台

# 现实尴尬 史上最严调控来了

似乎是心有灵犀,同一天时间,在楼市热潮的标杆城市上海和深圳,分别推出了楼市新政。

两地楼市新政的显著热点,就是更严了。比如上海,非沪籍人员要想买房得交满五年社保,购买普通二套房将面临高达五成的首付比例,非普通类则高达70%以上,以上海的高房价论,将普遍适用七成的首付比例。再看深圳,户籍家庭限购两套,非户籍限购一套。对境外机构和个人购房严格按照有关政策执行。同时,两地也在监管交易环节上取得了一致,不仅在限购限贷上有严格的规定,同时在交易环节,首付贷等场外配资被认定为非法。

对于楼市调控,我们并不陌生。自从1998年的房地产市场化改革以来,几乎每年都会有新的楼市政策出台。只是这几年,随着房地产市场的分

化,楼市调控也开始根据不同的城市出台不同的政策。“有保有压”的政策基调已成楼市常态。

不过,多年来的楼市调控效果并不尽如人意。楼市价格在一轮轮的政策调控中一路攀升。比如这次,在上海楼市新政出台的第一天,一手楼市成交2499套,创出历史新高,而且据说是上海有史以来日成交量最高的一天。

于是,楼市调控便陷入一个尴尬的局面,那就是政府欲控制的一线城市高烧不退,而急于去库存的三四线城市则一直热不起来。

有人说,这种局面与我国房地产市场的两个独有特征有关,一是地方政府已经成为房地产市场的重要力量;二是我国居民的大城市情结,宁肯要大城市一张床,不要家乡一间房。

其实,看看上海深圳两地楼市新政

的出台背景,在过去一段时间里,上海深圳两地楼市都出现了过快过大的涨幅,以及相伴而生的各种乱象。于是,购房者再次出现惶恐。同时,因为一线城市房价的暴涨,使得其他一些地方开始弥漫着一种对房价不切实际的期待,炒房族也再次入市。

在这种局面下,因为房地产作为一种拥有居住和投资双重属性的产品,不可能完全依靠市场的力量发展,需要顶着政策的天花板过日子,上海深圳出台史上最严新政是必然的。

我想,正是楼市有着自己的市场规律,在上海深圳的示范作用下,逐步恢复已成为事实。只是上海新政出台后的成交新高,也给了有关部门一个提醒,那就是,市场终究是市场,政策手段不是万能的,既需要事后调整,更需要事前预案。

范建春

■ 一周楼市

## 品质标榜郑西 金地·格林小城 安全施工获政府好评

3月26日上午,由荥阳市委、荥阳市人民政府组织,针对房地产建筑工地的安全文明施工标准工地现场观摩交流会在金地·格林小城举行。住建局负责人、地产开发企业代表一行约240人到达金地·格林小城的施工现场。观摩过程中,金地·格林小城施工现场的文明标识,对于安全隐患的防范,尘土保护,以及安全文明制度的落实情况,受到了相关领导的一致肯定。他们认为,金地·格林小城作为市政府引入的重点地产项目,工地的安全文明建筑管理工作值得郑州市各个工地学习借鉴。

金地·格林小城建筑面积约78~110㎡臻品高层均价5600元/㎡,建筑面积约110~125㎡墅质洋房均价7500元/㎡,全系产品持续热销中。 赵娟

## 河南10家房企大佬 探访长沙楷林写字楼

3月21日至23日,河南省房地产业商会组织10家房企董事长来到被湖南业界称为榜样的楷林写字楼项目,学习其开发管理与品质品牌建设的经验。

楷林在业内被称为“写字楼专家”,15年来专注写字楼开发与运营,具有国际领先的建筑设计理念,商务办公配套与绿色节能应用,同时配有专业的物业服务。长沙楷林写字楼项目位于湘江边,俯瞰整个湘江美景,占据独特的景观优势。全国房地产商会联盟和河南省房地产业商会联合授予楷林(长沙)置业有限公司“树河南形象立行业标杆”称号,希望楷林置业建设出更多精品项目,为河南房地产界和中国的写字楼事业作出更大贡献。 赵娟

## 住房城乡建设部: 绿色村庄创建启动

为贯彻落实《国务院办公厅关于改善农村人居环境的指导意见》和第二次全国改善农村人居环境工作会议精神,住房城乡建设部日前出台指导意见,开展绿色村庄创建工作。今后,每年公布绿色村庄名单,通过创建工作,整体提升村庄绿化水平,切实改善农村人居环境。5年实现村庄绿量明显增加,10年实现乡村环境显著改善。

通过创建绿色村庄,到2020年,实现全国村庄绿量明显增加,淮河流域及以南地区70%以上的行政村、以北地区60%以上的行政村达到绿色村庄基本要求;到2025年,全国大部分村庄达到绿色村庄基本要求,农村人居环境和生态环境显著改善。 王亚平

## 行业转型压力巨大 房企深耕特色地产

当前,文化地产、儿童地产、养老地产、旅游地产、环保地产等五花八门的特色地产模式正在兴起。

专家表示,在中国经济步入新常态,房地产行业进入白银时代的新形势下,升级转型已经成为行业对未来发展的共识。房地产开发商应找准定位,进行转型升级是十分必要的。不过,房地产开发商应从创新、客户研究、规划、运营、服务等方面更深入系统地分析研究,重视细节,才能成功转型升级。 王亚平

# 银四将至? 郑州楼市4月推盘量激增

近期,市场需求积极释放,房价上涨的动力依然比较强劲,从趋势看,正逐渐朝“偏热”区间演进,开发商加快推盘脚步,据记者不完全统计,4月郑州开盘项目有20多个,与3月份仅8个开盘项目相比有大幅提升。

从入市项目看,老盘新推有16个,纯新盘有7个,包括美景麟起城、保利心语、五建新街坊、国投玫瑰等。从产品类型上看,以住宅为主,商业为辅。户型偏刚需和首改,选择较为丰富。

在区域分布上,中原区推盘量最

大,比如保利收购上品新天地后将项目更名为保利心语,该项目预计4月9日营销中心开放,4月底或推出新房源;位于建设路华山路交汇处的五建新街坊预计4月下旬开盘。从市场成交情况看,由于中原区成熟的教育、商业配套,最受购房者青睐。

还有一个值得关注的现象是,房企逐步理性,尽管市场明显回暖,但见风起价的楼盘不多。

专家表示,对于一直犹豫推货的楼盘来说,4月是销售的恰当时机,但并不

是上调房价的好时候,4月郑州楼市销量会有明显增长,但增长程度不会太夸张。一方面,郑州楼市分化严重,地段好,配套齐全,品牌企业的楼盘销量不愁,而远城区,中小企业开发商生存困难。在58同城房产频道看到,实力房企的二手房价格也在稳步走高。另一方面,从价格上来说,郑州楼市总体不会有明显的上涨,“跑量”仍是主题。就个别楼盘来说,由于地段配套等支撑可能会出现涨价的情况,但这不是普遍现象。

郑州晚报记者 王亚平

## 原创生态体验商业带来新理念

# 华尔中心来了,昔日财富大道将强势复苏



华尔中心

3月26日晚,位于郑州市经三路广电南路的华尔中心开放仪式暨生态华服维密秀举行。由此,华尔中心这一

“公园式城市梯田综合体”的神秘面纱终于揭开。被誉为郑州财富大道的经三路再次成为人们关注的焦点,一个新的商业中心也将令昔日的财富大道强势复苏!

经三路周边政府机关单位和企事业单位云集,银行、证券、保险、理财机构遍布。同时,地处主城区与郑东新区交会地带,是真正意义上的“双城桥头堡”。无论到龙湖CBD副中心、CBD、连霍高速、京港澳高速,还是到高铁站及机场高速,交通网络都能便捷畅快通达。

据介绍,华尔中心总占地面积约2.02万㎡,总规划建筑面积约15万㎡,是一处采用生态与建筑共生的城市梯田设计理念,集合一栋绿色三星生态写字楼、一栋高档精装智能公寓和一座新型生态体验式购物中心等多种物业形态的建筑集群。

按照设计规划,华尔中心将绿色生态元素自然引入建筑之中,运用城市梯田设计理念,依托23亩市政公园,以及景观商业的层层退台设计,打造郑州独具特色绿色三星写字楼;11米挑高、气派奢装大堂;多部国际品牌高速电梯;

安防、通信以及专业化的管理等都采用了智能化设备;另外,地下3层千余停车位,更是很好地解决了企业办公人员的后顾之忧。

“互联网+”的精装公寓,引领了一呼百应的潮流生活。引进互联网智能公寓、智能家居系统;休闲生态公园、大型主题商业;创客、创意空间设计,服务创业,孵化梦想;以及公寓全系高标准品牌精装等,让品质生活体验拥有坚实的基础。

原创生态体验商业,华尔中心4.2万㎡CITYMALL集休闲体验、零售购物、餐饮娱乐于一体,融入互联网基因,打造郑州具有时代感、科技范的现代特色商业中心,将全方位满足都市人群对于互动体验和社交生活的新消费需求。

浙江广厦河南广运置业集团执行总裁师凯伦表示,华尔中心作为广厦在郑州的首发之作,秉承“品质融于建筑”的广厦理念,以提升区域价值为目标,为改变经三路,超越经三路而来!其建筑外观、内部环境、车位配比、商务配套等各个层面,也会让经三路商务片区形象再上新台阶。

郑州晚报记者 范建春