



绘制 薛绮俊

一季度, 楼市逐渐走出“极寒”

今年一季度, 房地产销售市场由前两个月的“极寒”状态, 渐渐在3月出现暖意。

这种回暖背后, 是地方政策影响刚性需求的预期以及龙头房企带头降价促销双重作用的结果。



富地·蓝泊湾 认筹首日喜获佳绩



3月24日, 富地·蓝泊湾一期房源全城公开认筹, 截至当日下午5时, 共计认筹217套。富地·蓝泊湾由地久集团和中新合资·弘业置业联合开发, 紧邻洛浦公园, 被周山森林公园、湿地公园、沙滩浴场环绕, 空气质量良好, 观景效果极佳。此次认筹的2号楼和3号楼东单元, 共计331套房源, 以88平方米至180平方米为主, 另有少量复式结构大户型。项目预计于2013年7月交房, 客户现在即可看房, 享受“现房实景”的感觉。

(刘琨)



美景阁



该项目由洛阳嘉禾置业有限公司开发, 位于涧西区丽新路和滨河北路交会处, 紧邻洛浦公园, 由8栋高层住宅组成, 户型面积为104平方米至191平方米。

(朱旭)

京熙帝景



该项目地处周山路与瀛洲路交会处, 背靠周山森林公园, 南环洛河, 紧邻洛阳市繁华的南昌路商业中心, 建筑密度14.9%, 绿化率在50%以上。

(朱旭)

1 3月销售微幅回暖

“我们现在不看政策, 也不看同行, 一心作好自己的销售计划, 快速回笼资金是首要目标。”南京栖霞建设董事长陈兴汉告诉记者。这句话其实反映了大多数房地产企业目前的心态。在调控政策风云变幻的2012年一季度, 房地产企业少了此前的观望与等待, 纷纷选择埋头促销。

纵观一季度楼市, 我们可以看到由“极寒”转向“微暖”的清晰过程。根据某权威机构的数据, 2012年1月, 中国100个城市中有60个城市房价环比下跌, 整体住宅均价为每平方米8793元。到了2月, 上述百城住宅平均价格降至每平方米8767元。但是, 到了3月, 楼市销售却出现了“小阳春”, 尤其是两会期间, 在3月5日至3月11日当周, 一线城市北京、上海、广州和深圳的一手房成交较前4周平均成交量分别上升14%、10%、21%和37%; 成都、杭州等地成交面积较前4周平均增长45%和130%。南京3月前两周成交面积均在14万平方米左右, 已经较2月初6.4万平方米的周成交量有大幅增长。

前来看房的购房者王先生表示: “我们现在最关心政策啥时候转向, 如果政策放松了, 房价肯定要涨。”

2 政策博弈成为影响市场走向主因

根据记者调查, 一季度, 影响成交量大起大落的重要因素确实是政策预期。

1月至2月, 芜湖、杭州、北京、上海等18个城市陆续推出救市政策, 包括提高普通商品房标准、公积金贷款额度、契税优惠、购房补贴等多种形式, 一些地方甚至直接松绑限购令, 将部分非户籍人士纳入可购二套房范围。这些举措对市场预期产生较大影响, 部分地方一二手房看房与购

房量大幅上升。开发商开始宣传房价回升, 希望引导更多需求入市。于是, 3月以来楼市出现了非常明显的成交回暖迹象, 商品住宅存量的去化速度正在加快。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔介绍, 中国房地产市场正在出现结构性的转变, 房企开始迎合市场主流需求, 小户型、低总价等房源增多, 部分项目价格开始接近成本线。房企暴利正在逐步褪色。

3 “以价换量”成共识 乐观预期全年目标

如果要预测一季度房地产销售数据, 因为受1月、2月大幅下降的影响, 房企一季报销售收入同比增长者可能不多。不过, 值得注意的是, 对于今年后三个季度的销售状况, 很多受访企业并不悲观。

调查中, 企业普遍认为, 从政策面上看, 新的紧缩性政策可能不会出台, 相反, 地方微调宽松政策还会陆续出现, 这将吸引更多需求入市。这个时候, 只要开发商不轻易提价, 而是继续选择低价跑量, 很多企业仍有

望完成全年销售目标。

与以往不同的是, 根据调查, 开发商仍然坚持以价换量。

“今年以来, 保利、招商等国资房企领涨, 其实很有信号意义。因为他们获得了更权威的调控信息, 基本上明确了今年全年紧缩性大基调不会有变化。因此, 定向宽松只是给了企业快速以价换量的短暂出货窗口, 而绝对不适合全面回调价格。”中粮地产某高层告诉记者。

(据新华网)

汲取建筑灵魂 成就唯美艺术

业内人士解读中式建筑的奥妙



在建筑的线条、色彩、景观、布局越来越显示现代符号的时候, 欧美风格、地中海风格等西式建筑也在联袂主演城市扩张的大戏, 仍有一批项目依然坚持中国式建筑的本土化探索, 如苏州双塔影园、江枫苑皆为纯苏式住宅项目, 西安群贤庄则坚持了古都唐文化风格。现在的中式建筑是传统文化和现代需求的结合, 从北京的观唐、易郡到上海的锦绣江南, 从深圳的第五园到洛阳的盛唐至尊, 中式建筑由东到西、由沿海到内陆, 赫然成风……

北京的观唐是中式院落独立住宅, 以清制官式住宅为基础, 采用中国古代规格最高

的歇山式屋顶, 颇具皇城气势, 建成以来, 其“中式”风格被当做一种时尚住宅符号运用, 也被看成开发商、建筑师追求本土建筑意识的初步觉醒。

深圳第五园则吸纳了岭南四大名园、北京四合院等中式建筑特色, 设计成“前庭后院中天井”的叠院, 拥有私密性强的“空中立体小院”, 形成独具特色的现代新中式建筑。它以老房子、荷花池、下沉桥、假山廊架、挑檐等穿插在园林各处, 使中国人透在骨子里的家园感情和家园梦想得以实现。

西安的紫薇臻品则是以“写意现代中国”为主题的板式小高层住宅区, 整体风格以“意高于形”的理念体现浓郁的“现代中国”气息, 形成独一无二的产品特征。景观规划借鉴中国传统园林意境, 以庭院和小径、水景等创造“小中见大, 曲折幽深”的意境, 营造简易生动的庭院小品。

这些中式住宅在一线城市广受青睐, 在三线城市呢? 作为十三朝古都、文化底蕴深厚的洛阳, 任何一个敬仰它的人, 都想站在

气势巍峨的定鼎门城楼下, 仰望青砖城墙、飞檐斗拱、红柱飞廊, 感受那来自大唐的风韵。但是, 除了定鼎门、明堂等少数的几个中式公建外, 在当今的洛阳很难觅到中式建筑的踪影, 盛唐至尊作为洛阳高端的中式住宅项目, 它的出现可谓填补了这一建筑风格的空白。

随着建筑行业的发展, 中式建筑将用其博大精深的文化底蕴和特色内涵诠释它的价值, 并且会成为地产界的一种潮流。开发商应抓住这一机遇, 结合市场趋势与洛阳本土的实情, 因地制宜, 探索中式建筑的开发与创新。

(王琳琳)

www.shijingshun.com
河南精顺 高端地产 金牌代理企业
电话: 4006-338-500
地址: 南昌路中桥地产大厦11层