



地产会客厅

主持人:陶 静

特邀嘉宾 焦作市三合房地产开发有限公司总经理 李卫东 河南亿祥置业有限公司营销总监 郭 江
河南和诚房地产开发有限公司营销总监 郭修炎

龙年话楼市 畅谈迎新春

时光无迹,岁月有痕。2011 年的楼市留给我们太多的回忆和思考,有人称 2011 年为楼市调控最严厉的一年。回首这一年,全国楼市过快上涨的势头基本得到遏制,许多投资投机需求被挤出市场。也是在这一年,保障房建设有序推进,房企和整个行业发展渐入理性轨道。

2011 年注定在房地产行业发展历程上留下深刻的印记。回首过去,展望未来,过去一年楼市的发展给了我们哪些启示?房企如何把握好当前机会,在新的一年里施展拳脚?本期地产会客厅,记者邀请了我市几位知名开发企业的房地产经理人,共同畅谈 2012 年楼市走势,为市民奉献一道客观全面的新年楼市大餐。

主持人:回首 2011 年,在国家调控下,楼市过快上涨的势头基本得到遏制,一些小型房企逐渐退出市场,对



主 编 原晓蕾
执行主编 孔刘栋

焦作日报社房地产业务部《焦作房地产》编辑部

◎工程动态◎

锦江·现代城

二期三栋高层外立面已呈现

本报讯 (记者陶静) 记者近日在锦江·现代城施工工地了解到,该项目二期楼王组团 7、8、11、12 号楼已经落架,正在进行室内门窗安装。10、15 号楼预计月底交房,正在进行绿化及管网施工。13、17、18 号楼已经落架,楼体外立面已呈现。19、20 号楼已盖至路面 7 层。

华融·国际水岸

首批房源外立面已呈现

本报讯 (记者陶静) 记者近日在华融·国际水岸施工工地了解到,该项目 A、B、C 三栋高层住宅外墙保温及外立面施工已完成,外立面已初步呈现,D 栋高层住宅也已封顶。据了解,华融·国际水岸是华融房地产开发有限公司开发的纯高层住宅项目,一期房源户型设计从 88~203 平方米,以满足不同市场需求。另外,华融公司旗下的 AAAAA 级商务旗舰写字楼华融·国际大厦已交付使用,正在进行招租。

太极·中央瀚邸

路面硬化基本完成

本报讯 (记者秦秦) 近日,记者在太极·中央瀚邸施工工地了解到,该项目中央楼王区域路面硬化已基本完成,太极广场绿色植被已经覆盖到位,花草树木移植工作接近尾声,随处可见的健身器具伫立其间。目前,水电网管接入就绪,暖气等基础设施已经开通。此外,中期项目规模已基本完成,近两千名业主可在 2012 年喜迁新居。报业·国贸中心写字楼现正紧张有序交房中,1 月 30 日前将陆续交房完毕。

峰华·都市花园

花园洋房封顶

本报讯 (记者秦秦) 近日,记者在峰华·都市花园施工现场看到,目前,该小区的 10、11 号楼电梯花园洋房已经封顶,由于进入深冬季节,不宜施工,准备过一段时间开始做管线工程,预计明年年底交房。商铺部分已经初步完成招商,除大型餐饮机构以外,茶楼、洗衣店等社区必备配套也陆续进驻,孟州路商圈氛围已经形成,宜居宜商的良好环境吸引了大批的业主。

“龙源湖国际广场之夜”暨姚岚新年音乐会即将上演

本报讯 (记者郭辉)值此喜迎龙年之际,由龙源湖国际广场、交通银行焦作市分行联合冠名,中国钢琴艺术研究会主办,多家企业联合协办的“龙源湖国际广场之夜”暨姚岚新年音乐会,将于 1 月 17 日在焦作市会议中心震撼登场。

国际顶级钢琴演奏家姚岚女士,其天赋和专业都得到了业界专家以及观众的好评和赞誉。据悉,她已获得德国汉诺威音乐学院演奏家博士学位、英国皇家音乐学院及伦敦大学键盘系学士学位(第一等级)及演奏家文凭(最高等级 DISTINCTION),并先后在国内外多个城市举办独奏音乐会,均表现不俗。

作为此次音乐会的冠名单位,龙源湖国际广场占位焦作新区南部的 CBD 核心区域龙源湖板块核心,私享 700 亩龙源湖、600 米景观中轴,更以 3 年筑城积淀,载誉焦作。楼王 19 号楼,150 米宽超宽楼间距倾情展现。现特举办新年音乐会,邀您共赏指尖舞动的奇迹!

第四季度网签量集中放大

本报讯 (记者秦秦) 近日,记者在市房产管理中心了解到,2011 年第四季度我市期房网签数量 1580 套,在市场表现还算良好的情况下,给 2011 年的楼市画上了一个圆满的句号。

从成交数据中可以看出,网签量在第四季度得到放大,尤其在去年 11 月份,778 套的成交量可谓全年之冠。但是,这并不能直接证明楼市成交回暖。据悉,由于网签工作是购房程序中的最后一个环节,需要在各方面都确定的情况下进行,从订房到最后签订合同往往需要很长的一个周期,由于其集中性和滞后性所致,去年年底就成了集中网签的高峰期。体现在数据上,去年 11 月份 778 套以及去年 12 月份近 600 套的成交量,大半来源于金九银十的火热成交。此外,对那些在前期没有预售的情况下积攒大量客户的开发企业来说,一旦获取发售资格,更需要在短时期内集中消化掉大量网签合同。中华·新天地地理工帝湖湾以及嘉隆中心两家楼盘皆为此种情况。据统计,去年 12 月中下旬,嘉隆中心累计共网签近 150 套,成为拉升网签量的大户。此外,龙源湖国际广场、赛纳溪谷、金山·东方花园、华融·国际水岸等房源充足的项目,凭借长久以来的良好口碑和优质服务,一直在网签平台上表现活跃。



峰华·都市花园跨年度巨惠

近日,峰华·都市花园推出“568 暖冬计划”,并附送跨年度巨惠。在此期间,在峰华·都市花园首付 5 万元可购买两房,首付 6 万元可购买三房,首付 8 万元可购买珍稀电梯洋房。另可获赠“9999 天长地久幸福基金”、“金龙大礼包”等五重豪礼。购买商铺更可获得最高 50 万元的优惠。

2011 年,峰华·都市花园以 15 年专业地产开发经验,邀请世纪联华、新家园等零售巨擘,投入数亿元巨资倾力打造了人民路家饰名店街以及孟州路购物、餐饮、娱乐一站式商业街区,开盘 3 个月即创下了升值 33% 的商业地产品神话。在 2011 年全球投资市场均不景气的情况下,独立产权商铺投资的优势更为凸显。目前,孟州路商铺一批铺源已销售一空,二批 130~270 平方米铂金级带租商铺应市加推,购铺 1 万元即可抵 5 万元,3 年租金返现即赚 50 万元,以实实在在价值,稳占新城区财富巅峰宝座。

在焦作人民路市政府周边的高档居住区内,在高层楼盘档次皆白的城市核心区内,峰华·都市花园一直以最适宜城市生活的纯多层区域大盘的姿态默默耕耘。城市中心寸土寸金,纯粹的多层花园洋房院落更是弥足珍稀。近年来,峰华·都市花园先后荣获焦作市“最佳亲民大盘”、“2011 年最佳楼盘”等称号,以特立独行的海派花园洋房院落,引领焦作市新城区时代人居风尚。

秦 秦



楼市调控起引发的一些效应,你是怎么看待的?

李卫东:2011 年是“限”的一年,楼市在纠结与博弈中前行,如何让楼市调控步入平稳有序轨道,是当前面临的问题。虽然许多人盼望房价马上下跌,但如果房价真下跌过多的话,其产生的连锁反应可能也不是人们希望看到的。要抑制楼市报复性反弹,不仅仅要靠限购令,更需要千方百计地解决市场刚性需求者的购房要求,学习大禹治水的经验,光靠堵不行,疏导也很重要。

郭江:当前国家对房地产的调控态度还是非常坚决的,调控方向也是从 2010 年的“抑制快速上升”到“促使房价回归”转变。这些,一方面导致市场需求全面下跌,另一方面大幅度提高投资者及开发商的资金成本,导致当前一线城市的房价下跌。从国家调

控态度、调控方式、调控区域分析,我认为 2011 年国家宏观调控虽然可以看成是最严厉的一年,也的确对一、二线城市房地产市场产生了巨大影响,但对三四线城市的影响还是有限的。

主持人:无论在何市场形势下,危机总是同机遇并存,房企如何利用自身优势转“危”为“机”?

郭修炎:开发商需大练“内功”,提升项目品质,以应对当前调控“危机”期,房地产业随着多年的发展和进步,已经越来越市场化,消费者对于住宅的要求也越来越高,性价比越来越成为市场销售结果的决定因素。从整体上看,衡量楼盘品质高低可以从硬件、软件两大部分来看,“软硬”兼施才能铸就高品质楼盘。

李卫东:我们现在运营的东方红国际广场项目,涵盖住宅、商业、办公、公寓多种业态,以丰富而多元的产品

线去满足客户。东方红广场作为城市历史的沉淀,拥有焦作太多的时代头街,我们这样一个高端城市综合体的打造,就是要让老百姓看到繁华再现,享受极致生活,体味多元人生。多业态、大品牌以及一流的团队建设相信会使三合地产平稳过“冬”并抓住“危”中之“机”。我们这样的决心和信心不会动摇。

主持人:未来的房地产市场走势从根本上取决于中央调控政策与购房者的心理预期。那么,正处于激烈博弈状态的楼市,2012 年会遭遇到什么样的市场形势?

郭江:从当前国家的调控态度看,今年国家对房地产的调控还是会非常严厉的,但从中国当前宏观经济环境分析,房地产持续低迷将对中国经济将会产生巨大的负面影响,所以从经济增长需求看,我认为中国将会

继续降低存款准备金率后继续逐步放宽金融环境,房地产调控政策随之放宽的机会也会非常大。

郭修炎:2012 年上半年调控政策不会有什么松动,2012 年下半年,由于泡沫大的城市房价下滑到较为合理的水准,国家有可能就势放宽房地产调控政策,因此 2012 年前两季度市场观望气氛浓厚,供求量均会持续低迷。但银行准备金率的下调,信贷政策会适度放松,尤其对首套住房会有一定的优惠,像焦作这样以刚性需求为主的市场,春节后几个月的情况应该比春节前会有一定好转,第三季度后焦作市商品房成交量会明显回升。



河南亿家提醒您上期答案为亿祥东郡。获奖读者手机号码为:136XXXX6999、138XXXX6899、130XXXX6520。本期,读者请将答案发往 13782723956 手机。上述获奖者请拨打电话 3601888 咨询领奖。

阿 东 摄

绿源热力：春节保供热 温暖过大年

本报讯 (记者陶静)春节临近,用暖问题成为市民格外关注的焦点。近日,记者从市绿源热力有限公司了解到,为保证春节期间正常供热,让市民温暖过年,该公司已经备足燃煤,制定了积极有效的措施,保证供暖各环节正常运行。

据该公司负责人介绍,在政策性亏损补贴不到位、资金严重紧缺的情况下,该公司通过耐心做工作,请求供煤商储备和供应燃煤,并以赊账的形式在春节前购进燃煤 7000 余吨,以备春节供暖应急之需。此外,为防止春节期间物资购置困难,以备维修服务的应急之需,该公司还特地组织相关部门提前购置燃油、热表等备品备件,积极做好应急物资和设备储备工作。同时,该公司先后购置和储备了燃油、热表、阀门、管件等供热设备所需的几十种备品备件和物资材料,并安排落实了铲车、运输车辆、发电机、电焊机、切割机应急抢修车辆和机械。

在做好物资储备的同时,为预防和应对突发

事件,保证供热设备和设施正常运转,绿源公司专门制订了春节期间的服务预案和应急抢修预案,并专门成立了应急抢险和应急服务队。一旦遇到恶劣天气或者突发事件以及大量用户报修的情况,公司将立即启动应急预案,保证抢修和服务工作的快速解决。绿源公司还将向所有的供暖小区派驻专门的维修服务人员,并为每个片区设置了专门的报修电话,以使居民及时报修,使用暖问题得到及早解决。

绿源公司近日对厂区的设备及换热站设备,

包括道路管网及附属供暖设施进行了一次拉网式安全大排查,对排查出的安全隐患和问题建立了整改台账,并落实了具体整改责任人,并对排查出的问题进行了全面整改,彻底消除安全隐患。在检查硬件的基础上,公司还加强了对职工的安全教育,增强安全意识,做好安全防范。同时,为有效保证供热管网的正常运行,防止意外发生,公司还加大了对供热管网的巡查力度,在人手紧张的情况下,临时抽调部分人员,对所属供热设施线路和设备,坚持 24 小时轮流巡查,发

现问题及时报告和处理,防止意外事故发生。针对居民担心春节期间因没有及时续费而被停止供暖这一情况,该公司 3 个收费大厅将在春节期间正常营业。此外,在节日期间,为满足用户需求,及时为用户排忧解难,解除用户用热的燃眉之急,该公司推出特事特办的工作制度,遇到特殊问题,采取先让用户用热,后补办相关手续的工作程序,保证用户节日期间正常用热,让居民过一个温暖祥和的春节。

运河之滨的城市公共空间 —— 南水北调运河大畅想之十八

南水北调运河改变着焦作的文化内涵和品位,反映了焦作的精神气质,代表着这座城市的政治、经济、文化、风格、品位,同时也反映着一个城市市民的心态、追求与习性。时间将沿着运河的干渠,为焦作这一运河唯一从市区穿越的城市,投注下不可磨灭的力量与痕迹。焦作,有着中原城市的典型特征,受到气候、地理地形等因素的限制,城市公共空间的多样性,较之江南水乡有着难以冲破的障碍。而南水北调运河带来的是更多的水景空间,南水北调纪念园、琴棋文化区、工业纪念馆、市民广场、山阳遗址主题公园等标志性建筑的设置,将是运河为焦作带来最直观的城市公共空间的变化。

随着社会精神文明与物质文明建设的显著提高,城市公共空间已不仅仅是一个城市的象

征,它们已成为市民休闲纳凉、沟通交往、散步闲谈、修身养性的场所。城市公共空间的景观体现现代人的价值观、审美观和趣味。南水北调运河在介入焦作这座城市之时,就已肩负着这样的责任。据悉,运河两岸相应的市政建设将注意到整体布局与局部建设之间的统筹协调关系,点与面的结合让整条人文景观带成为焦作城市的文化名片。

此外,充分考虑植被绿化间颜色、设计感之间的配合与选择,使其符合大部分人的审美观念,同时让市民在这里充分享受到公共空间的价值,这将对市民的整体素质、社会和谐发展起着潜移默化的积极影响。而运河沿岸以锦江·现代城升级版和诚·大河时代为代表的楼盘将先人一步感受到城市公共空间的巨变,尝尽近水楼台的

得月之欢。

城市的公共空间应结合城市的自然风貌、历史文化等来逐步构筑具有个性、特色的城市外部空间,才能使城市具有独特的精神气质。南水北调运河正是为焦作提供了这样千载难逢的绝佳机会,辅助这座城市在历史的长河里完成对形象蜕变的追求,让焦作因此散发出有别于其他中原城市的气质,成为令人难以忘记的山水城市。

阿 辉

