

焦作楼市：新年伊始三把火

本报记者 秦 秦

2012年已经走过，焦作楼市又长了一岁。历经宏观调控镇痛，遭遇市场投资萎缩，焦作楼市一如既往步伐矫健地迈入2013年，且爆发出历久弥新的巨大能量。这不，新年刚至，焦作楼市三把火便熊熊燃烧起来，为农历新年提前平添红火好彩头。

第一把火：尾房售罄带动新项目准备及开工。说到尾盘项目，不能不提人民路西段的龙泽苑·时代雅居项目。该项目从2012年第三季度开始发力，至今已售出全部房源的90%，根据我市房地产市场目前的消

化能力来看，不可谓不惊艳，不可谓不厚重，低价带动的高性价比撬动蓬勃刚需释放受到了很好的市场反馈。据时代雅居项目负责人介绍，目前还有不足百套尾房正在进行促销，且已经开始将重点投向解放路新项目的准备工作。此外，本土老牌开发商金德利集团也将于本月底高调推出新项目翡翠长堤，1月27日，金德利集团将举办金德利集团祈福迎新法会暨翡翠长堤售楼中心开放活动，届时，该集团将携观音寺主持恒乾大师为焦作祈福。

第二把火：新年氛围浓厚，实惠购房，大打温情牌。新区大盘项目金山·东方花园87-130㎡准现房贺岁特惠，营销中心更是装扮的花枝招

展、喜气盈天，从侧面体现了开发商温情的一面。金德利集团“三盘联惠，情聚大焦作”又是一番景象。据悉，现在只要购买金德利旗下项目房源，均可额外获得3000元采暖基金；郁金香苑为庆祝住宅准现房呈现、样板房开放，特推出9折促销新年贺岁礼；金色领地购房即得3万元优惠等活动，优惠叠加，对焦作购房者来说是一个购房的好时机。绿都·叠翠苑来的更加有年味儿，只要到营销中心看房，即可获得一份精美礼品，而且有新年红包派送，从这里可以看出，细节处的关怀不仅仅体现在建筑品质上。农历新年将至，喜事不断，各大销售部争相斗艳之时，购房者闲暇无事不妨多

去各大楼盘逛逛，挑选自己心仪户型之余还可免费领取各类精美礼品。第三把火：户型继续向小，瞄准刚需不放松。龙泽苑·时代雅居的小户型价格低到谷底销售火热暂且不提，龙源国际广场也来抢占市场份额。该项目近期推出的“新贵族”锋尚系产品准确定位年轻派刚性需求，49-70㎡百变空间入市后受到焦作“白领”、“金领”一追捧，“首付5万元，即可拥有都市新贵居所”的宣传语也直达这批购房者心里。与此同时，外来品牌开发企业常绿·林溪谷自然也不甘示弱。“首付1万元得37㎡小户”更是将临门槛购房发挥到淋漓尽致。有购房需求的消费者们，不妨前往售楼中

心实地考察一下，尽早以低价位锁定中意房源。业内人士指出，目前，我市多数房企在顺利完成2012年销售目标后开始着眼于新年，推盘力度更为稳健，定价方面也稳为主。另一方面，由于天气的原因，也有不少楼盘建设和推广活动进入季节性低点，展望2013年，在经济平稳向好、政策继续保持现有力度的前提下，我市房地产业有望延续2012年的稳定向好局面。与此同时，新年伊始的三把火异常火热地燃烧在焦作楼市的厚土之上，给雾霾的寒冬带来些暖意，且看这股火热劲儿蔓延吧，2013年，或将又迎来焦作楼市的蓬勃发展新年。

地产短波 ● 地产短波

市富源土地开发整理中心开展“六知”教育塑新形象

本报讯(通讯员赵桂芳)近日,焦作市富源土地开发整理中心深入开展“六知”教育活动,以“知恩知足、知荣知耻、知法知德”为主题,以增强爱党爱国意识、责任意识为核心,以推动土地整治各项工作为出发点和落脚点。通过开展“六知”教育,使全体职工懂得“知足感恩”可以快快乐乐的生活,“知荣知耻”可以堂堂正正的做人,“知法知德”可以平平安安的工作,进而使干部工人不断提高政策理解水平,树立正确的人生观、价值观,培养和造就新形势下土地整理人的新形象。

高新国土资源分局开展廉政教育月活动

本报讯(通讯员周蕾)春节来临前,高新国土资源分局启动了廉政教育月活动,要求全分局职工认真学习《廉政准则》、《党章》、《党风党纪教育文选》等党纪条规和廉政资料。利用周一工作例会,针对节日期间容易发生的公款请客送礼、铺张浪费等腐败问题提出预防措施和自律要求;向全体人员发送一条廉政提醒短信;组织党员观看廉政警示教育片,开展廉政短句征集活动,弘扬和推广廉政文化;“一把手”对党员开展一次廉政谈心活动,对廉洁过节提出要求。

市国土资源登记评估中心土地登记全面“提速”

本报讯(通讯员安艳令)市国土资源登记评估中心通过简化登记流程、规范档案管理等举措促进土地登记全面“提速”,收到良好效果。一是简化办事程序,促进登记“提速”。该中心设立咨询窗口,公开电话,方便群众来电咨询,让群众少跑冤枉路。二是规范档案管理,促进登记“提速”。因历年来形成的变更登记档案数量巨大,加之以前缺少规范、系统管理,造成后续登记工作及档案查询困难重重,影响了办事效率。针对这一问题,登记中心组织工作人员加班加点整理档案、登记造册,并指定专人保管,极大地提高了地籍档案利用的效率和价值。

房地产迎城镇化新机遇 房企布局三线有望受益

跌宕起伏的2012年中国楼市已经画上了句号,究竟谁能成为最后的大赢家呢?最近,2012年度中国房企全年销售总额排名陆续揭晓,万科、中海、恒大等一批标杆房企位居前列,其中恒大集团去年全年的累计销售总额达到了923.2亿元。分析人士指出,万科、恒大等龙头房企在调控持续的2012年还能取得如此佳绩,和它们提前抢占三线城市战略布局是分不开的。作为我国最早进入二三线城市、在三线城市布局最广的房地产企业,截至2012年10月,恒大已进入全国120多个城市,其中大部分位于发展潜力巨大的三线城市。进入2013年,中国的城镇化建设迎来了新阶段。而新型城镇化与房地产行业的关系是绕不开的话题,中国房地产业协会副会长朱中一曾经表示,2020年之前,中国房地产市场依然处在发展的机遇期,重要原因之一就是城镇化。一些知名房企的负责人认为,在推进新型城镇化的过程中,主流三线城市或将扮演重要角色,因为新型城镇化建设可以将更多的公共资源更为均衡地配置到这些城市中,“在这些城市,无论是建设的需求还是住房的需求,都处在上升期,这对于开发商而言,都是巨大的市场。”因此,有分析人士认为,重点布局三线城市的恒大等标杆房企有望在2013年成为新型城镇化战略的受益者。 新华



刚需市场中小户型依然当红

2012年年底的新房供应呈现出了“以50至90平方米为主流”的特点,与此同时,社科院发布的中国住房报告预测称“2012~2013年住房的刚性需求将会逐渐减弱……”最迟到2015年之后,刚需市场将被逆转。那么,从2013年1月预计开盘的项目情况看,中小户型走俏的特点是否仍会延续,刚需减弱的趋势是否已经暗流渐涌?业内人士普遍认为,今后市场仍是中小户型的天下,刚需市场并无逆转之势。

刚需不负2012年最突出贡献奖

据北京房地产业协会最新发布的2012年房地产市场成交数据显示,2012年本市新房住宅成交量扣除保障房后为9.1万套,为最近三年的最高值,同比2011年上涨64.4%。北京美联市场研究部高级经理张磊认为,在楼市经历了近年“最冷”淡季后,这一“硕果”的得来,显得格外的富有戏剧性。张磊分析说,无论是市场成交区域结构还是成交房源组成,都遵循了万能的“二八法则”,即五环外成交量占总体成交量的80%,140平方米以下成交量占总体成交量的80%,刚需无疑是2012年楼市的“救世主”,如果2012年房地产市场要颁发最突出贡献奖,那么此奖非刚需莫属。北京中原地产研究部总监张宏伟也对社科院的预测表示不认同,他说,目前市场上普遍认为刚性需求群体就是“无房户”并迫切需要购买第一套住房的人,而这需求是在不断增加中的,抛开人口增长因素不提,仅从购房资格达标角度看,一批又一批的有资格购房者将是一批又一批的刚需人群。张磊深入分析道,刚

需的异军突起也绝非偶然,差异化的信贷政策、适度宽松的贷款环境,尤其是存贷款利率不对称下调,在降低贷款成本的同时更是突出释放了政府鼓励首套房的信号,大大增强了刚需的购房信心,再加上开发商“以价换量”的低姿态,一场刚需救市的戏码悄悄上演。而“刚需当道”的背后更有限购政策的“全力支撑”和70/90政策的“扶持”。一纸限购将投机、投资大军挡在市场门外。而2006年就已开始施行的70/90政策更是长远地调整了市场的供应结构,不得不说是“刚需当道”是必然结果。

而随着人口结构的变化和产品供应的转型,刚需市场今天的荣耀是否终将被逆转,并被写进历史呢?张磊说,在现阶段的政策背景下,投资需求基本离市,改善性需求注入,刚需无疑是刚需市场的未来发展方向。据国家统计局数据显示,2011年末中国城镇人口占总人口比重达到51.27%,城镇人口数量首超农村。有人认为,这个城镇化率是按城镇常住人口统计的,其中还包括了1.6亿的农民工,若按户籍来算,人口城镇化率只有35%左右,远低于世界52%的平均水平,未来潜力巨大。

中小户型2013年仍将供需两旺

另一方面,受到刚需人群追捧的中小户型市场前景如何呢?亚豪机构副总经理高姗对此表示,自2011年调控以来,受到限购政策的影响,仍然能够活跃在住宅市场的需求多为首次置业或已有一套住房的升级型客群,这部分客群由于自身承受力限制,多

会选择较低总价的中小户型。而2013年基于限购政策仍将延续的影响,因此今年中小户型产品仍将是市场主推户型。张大伟从另一角度分析认为,在调控政策下,开发商都谋求从产品入手增加收益,比如,以往90平方米户型很少有两层,但如今很多项已经将其做成了三居格局,新项目中也很少有两层能超过90平方米的产品,60平方米左右的两层日渐普遍。从这一统计结果看,50至90平方米的住宅产品比例将越来越高。尤其在北京,开发商因已不能从土地溢价中获取更多,从而纷纷开始钻研产品类型,促成了低总价户型成为市场供应主流。张大伟还指出,开发商在产品细节上做得更精细了,节约了以往过多的“公共空间”,户型紧凑使得房屋利用率增加,提升了产品品质。此外,无论如何房产税都将推广开来,房产税的影响必然对改善型和多套住房者入市有所抑制,同时开发商也会考虑到房产税等因素降低推出大户型比例。总之,张大伟认为,从市场情况看,中小户型并未过剩,需求依然紧缺,供需双方都不会出现减弱趋势。

在未来,随着新城建设的不断深入,政策布局条理性渐显,各区域的发展重点及特点将会被政策勾勒得更加清晰,而房地产作为重要支柱产业也会在其中起到重要作用,即辅助行政区域功能特点的建立和形成,张磊说,这一现象也可从新推房源中看到端倪,即五环外新城作为重要的居住区域,其新盘多为主打50至90平方米的刚需盘,由此也可看到,刚需市场并不会“被逆转”,只会以政策为纲,因地制宜地继续发展蓬勃。 新华

工程动态 ● 工程动态

锦江现代城正在埋设水电管线

本报讯(记者陶静 实习生王倩)近日,记者在锦江现代城施工工地了解到,1、13、17、18号楼已顺利交房完毕,19号楼和20号楼正在进行水电管线等配套设施工程的埋设。据悉,锦江现代城准备对小区整体绿化进行调整,具体整改事宜,项目部有关负责人员正在向知名专业绿化公司进行咨询。商业广场主体工程进入地上工程施工阶段,该项目和诚外滩预计进行精装修,使用密码指纹钥匙三合一门锁,成为该项目的一大亮点。

华融·国际水岸主景观已完工

本报讯(记者陶静 实习生王倩)近日,记者在华融·国际水岸施工工地了解到,整个项目A、B、C3栋楼全部竣工,小区外墙采用通体瓷砖。据悉,瓷砖不仅拒水透气性强,而且具有柔性,耐酸碱耐冻融,抗震,抗裂,与外墙保温体系相容性很好。同时,在高压强砖粘合剂的作用下也解决了易脱落的安全隐患。小区主景观已完工,绿化树木已经栽植,由于天气原因路面沥青预计会在2月上旬完成施工。

金德利·郁金香苑水系喷泉基本完工

本报讯(记者秦秦 实习生王倩)近日,记者在金德利·郁金香苑项目工地了解到,该项目10栋楼已全部竣工,同时已在去年12月31日如期交房。目前,施工方面加快了园林绿化进度,部分成品树已经种植完成,水系喷泉基本完工,预计会在农历春节前投入使用。据售楼人员介绍,该项目一经推出,就受到了市民的广泛关注和青睐,不少热卖户型已经售罄,现69平方米的两室一厅住宅也所剩不多。

防范出现“伪城镇化”

□房言

随着中央经济发展思路的明确,“城镇化”被确定为今后中国经济增长的重要动力。中共中央政治局会议提出,“要积极稳妥地推进城镇化,增强城镇综合承载能力,提高土地节约集约利用水平,有序推进农业转移人口市民化”。促进城镇化的政策也正在提速出台。发改委官员透露,由发改委主导的《促进城镇化健康发展规划(2011~2020年)》初稿已编制完成。该规划称“城镇化将在未来十年拉动40万亿元的投资”。各地城镇化规划方案也接连出炉,基建投资、城区规划调整以及农村人口市民化,成为地方政府推进“新型城镇化”的关键词。

以基建投资为例,江西省住建厅提出“建筑业助推新型城镇化建设”,2015年全省建筑业总产值将突破4000亿元。在城区规划调整方面,云南、福建、安徽、湖北等地的城镇化方案,均提出打破行政区划约束,进行跨地区资源配置,打造符合地方特色的城镇群建设。在中央重点强调的农村转移人口市民化方面,哈尔滨、南宁两地政府近日发布有关改革户籍管理制度的政策,取消农业和非农业户籍划分,建立城乡统一的户籍管理制度。分析称,此轮城镇化建设主要强调解决“双二元结构”,注重城市群建设、推进农业现代化等方面,城镇化带来的行业利好比较广泛。“新型城镇化”也已成为资本市场关注的焦点,市场资金将目标瞄准水泥建材、房地产、工程建设等相关个股。针对近期各地出炉的城镇化方案,A股市场出现一轮“炒地图”行情。

专家提示,需防范出现以追求土地扩张为主的“伪城镇化”思路,围绕人口城镇化的公共服务“均等化”,应成为各地城镇化的体系建设重点,地方政府应在公共服务与社会管理方面承担更多的责任。要确保中国城镇化成为助推中国经济增长的动力,中国经济要健康发展,在土地、就业、户籍、社会保障、教育等方面需要更大的勇气和决心进行改革。

区域规划专家许正中认为,城市化是把所有生产要素纳入现代产业体系的过程。在这一过程中,应立足解决自身的文化升级问题,把传统的农业文明升级为工业和知识文明,同时彰显传统的优秀的文化。