地产行情欲暖犹凉 签约认筹大盘受益

我市房企拉开冬季决战大幕

记者 王永剑

龙年的日历已经薄得张张可数，拾起撕下的那些片片地产行情日记，总结归纳没有发现或令人惊喜,或令人忧伤,或令人难以忘记的记忆,很平淡,很稳定。比如房价还是波澜不惊，每平方米三千五六的商品房均价让周口大部分市民想买够不着，却又处处看得见,吊足胃口。但也有一些浪花在这一年的河流中泛起,荡起圈圈涟漪，给人以印象,给人以期待。比如中国铁建·东来尚城项目、奥兰天和项目,实力地产企业引领周口城区置业走向，还比如天鹏皇朝项目的宜商宜居、锦绣江南的稀缺水岸、观澜国际的品质高端，这些在城区很靓的楼盘主导和决定着未来我市地产有多美的高度。进入 12 月份,随着雪花欲飘,房企暗战已悄然开启。

三季度飘红 四季度泛绿

记者昨日从我市房地产交易管理处获悉的数据显示,7、8、9 三个月城区商品房交易量无论是环比还是同比，数据都让人很欣慰,7 月份的商品房成交量甚至达到喜人的接近 4 万平方米,8、9 月份也都在 3 万平方米左右。与以往相比,上涨很大。10 月份城区的商品房交易下跌明显,仅仅破万。四季度开局不良,所谓的“银十”真的拿不出手。

我市地产行情 7、8、9 三个月的数据炙手与三季度的天气一样，这与当时楼盘加大推盘力度,促销力度大有关,再加上 2012 秋季房展会的推波助澜，刚需置业在观望半年后进入市场,拉动了地产行情飘红。进入 10 月份,无论是商家还是市民,买卖双方处于休整观望期，成交开始逐渐趋于冷清。 一方面，由于季节因素或优惠幅度降低的原因，新增供应低迷导致成交不断下滑;另一方面,利率优惠幅度的减少,再加上持续观望情绪，使得购房者下单意愿减弱。现如今,开发商依然处于“以价换量”阶段,慢慢消化库存,安排年尾促销回笼资金计划。

过去的 11 月份，市区多家楼盘认筹和开盘。天鹏皇朝项目、新和铭城项目、香榭丽舍项目、择邻名苑项目、奥兰天和项目、嘉和花园项目……楼盘的次第登场，结局有喜有乐。地产圈的朋友告知笔者,12 月份开盘的楼盘也不少,观澜国际项目、东来尚城项目……我们期待他们有好的表现。

以价换量持续 卖房就得割肉

品质大盘一般不会用小伎倆吸引市民的眼球,只有那些撑不下去的企业或者尾盘促销的项目才会用手机短信、公交横幅宣传所谓的最低价卖点。1980、1890……一路走低的价格背后是圈套和猫腻。地产商家不会赔钱赚吆喝,不到 2000 元每平方米的售价,对于当前商品房的开发成本来说,仅仅满足建筑成本,甚至这里面没有植树种草和装个白炽灯泡的费用。

前几天看到这篇文章：《三四线城市房地产库存天量，可能有崩盘之虞》，文中述说温州房价腰斩，鄂尔多斯 “鬼城”风险，桂林、宜昌、宜兴、烟台、连云港、扬州、惠州等地均属去化压力巨大城市。北海、南通、江阴、中山、洛阳、常州、芜湖等同样榜上有名。易居研究院领导说，近年来三四线城市房地产发展速度已脱离基本面，过于激进的土地出让速度，积累成的库存高压将使这些地区的房地产竞争更加惨烈。基于消化库存，激活市场的考虑，托市政策开始在这些城市首先发起。业内人士也坦言：“相比于一线城市，感觉三四线楼市泡沫的风险需要高度关注，并有可能成为房地产企业的绞肉机。”

周口作为三四线城市的一员，同样也面临着库存压力大，商品房空置率高，房价与市民的经济收入比例失调等诸多因素。但是，从笔者在各个楼盘的调查获悉，诸多楼盘的去化率也都不错,成规模的楼盘得到市民青睐。一些单栋楼、临街楼的高层市场消化起来难度不小。

今年周口地产与往年不同的是，大盘表现抢眼，实力企业成为市场的主导，市民对于容积率低、舒适度高、绿化环境好的楼盘高度关注。比如开盘热销的天鹏皇朝项目、奥兰天和项目，还有认筹多的东来尚城项目、锦绣江南项目、观澜国际项目等。一些小盘因为开发商资金周转遇到困难或者销售压力等原因，推出部分力度加大的促销房源。在城区市场上，确实出现了房价松动的迹象，目前有不少项目惊现“超底价”。市民在与销售人员沟通时也会发现，商家的让利心理很强烈。周口房价不像一线城市那样大起大落。但从 2012 年整体来看，周口楼市降价不太明显，各开发商没有正式对外公布降价，只是打折促销手段层出不穷。市民面对如此大的优惠力度可能会心动，但面对高房价还是选择观望的较多，不过遇到心仪的房源，且价格合理，部分市民也会出手。

进入年底,商家优惠会加大,真正“捂盘过冬”的都是些大企业。因此,市民买房,不妨关注。

国际机构：

中国房地产业展望从负面转为稳定

本报综合消息 三大评级机构之一的穆迪 11 月 29 日称,已将中国房地产业的展望从负面转为稳定,并预计销售情况和融资渠道的改善趋势会在 2013 年持续，房价会同比略微下降。

穆迪指出,首套房贷利率逐步放松,刚性需求释放,加上持续的城镇化进程,都将支持中国房地产市场的销售和交易保持平稳增长。穆迪预计销售将在未来 12 个月保持个位数字增长。不过,由于大众市场的开发要远超过豪宅市场,因此估计房价会同比轻微下降。

穆迪认为,由于目前的限购等政策有效遏制了炒房、控制价格上涨,因此预计不会有更严厉的调控措施出台,而在房地产行业的投资下降也会对宏观经济产生负面影响。

同日，国际四大会计师事务所之一的普华永道和城市土地学会(ULI)共同发布的《2013 年亚太区房地产市场新兴趋势报告》显示,上海房地产投资市场前景持续看好,但乐观展望不掩对高房价的担忧。

该报告称,上海的写字楼和零售物业仍然是境外资金投资中国房地产市场的主要市场并获得高度评价,反映了上海相对友好的商业环境,日益增加的机构投资级别物业以及历史上一贯良好的市场表现。

此外,普华永道亚太区房地产税务主管苏国基说:“中国大陆二线城市在亚洲区工业与物流地产投资和开发前景排行榜上位居前列,接近一半的受访者推荐在这些城市购买工业与物流物业。这无疑反映出了中国西部省市对优质物流设施的需求,而这部分需求来自于沿海工厂内迁潮。”

该报告是基于对 400 多位国际知名的房地产行业专业人士的调查形成的，他们包括投资者、基金经理、开发商、物业公司、贷款机构、经纪人和咨询顾问等。

“中国政府正在推动经济增长模式从基础设施投资拉动经济型向消费驱动转型,受访者注意到了中国大陆消费者的崛起,因此上海以及大陆一些二线城市的零售物业前景在此次排名榜中也十分抢眼。”苏国基说。

奥兰天和家园开盘当天售房 172 套

“奥兰现象”震惊周口楼市

本报讯(记者 李国阁)2012 年周口楼市疲软吗？周口购房客户在徘徊观望吗？11 月 24 日,随着周口奥兰天和家园的成功开盘,这些问题有了答案:周口楼市不能说疲软，周口的购房客户买房不徘徊观望,相反则是果断出手,关键是看遇见什么样的楼盘品质和建筑产品。该项目开盘当天共推出 298 套房源，一天销售 172 套,销售率达到 57.7%,这在房地产市场不算景气的当下实属难得。

位于周口市公务员小区 A 区西侧的奥兰天和家园项目从今年 6 月份开工建设，在建的十几栋住宅楼工程进度迅速，一天一个样，目前多层建筑已经封顶，小高层的主体工程有的过半有的接近尾声。该项目迅速的工程进度和让人心动的超宽楼间距，吸引了市民的广泛关注,并引起购房置业者的极大兴趣。10 月 27 日,奥兰天和家园进行 VIP 客户认筹活动，当天许多客户为排到一个理想的 VIP 号而彻夜排队，活动 4 小时内共排号 274 个，集中排号结束后以日排号 10 多个递增，截至开盘前共排号 446 个。这种踊跃排号的情况在目前的周口房地产市场是不多见的,让同行惊叹,媒体和房地产业内人士称之为“奥兰现象”。

奥兰天和家园什么时候开盘，能否在此买到一套理想的房子，是已排过号的客户最关心的问题;“奥兰”开盘能否成功,这匹市场“黑马”到底用什么魔法赢得了客户的信任，周口众多房地产项目对奥兰天和家园的开盘重视有加,普遍关注。

11 月 24 日上午,奥兰天和家园在周口市委党校喜庆开盘。北风劲吹,气温骤降,可是到 8 时 30 分,一楼礼堂几百个座位已座无虚席,大家欣赏着节目,谈论着项目,心情高兴而紧张。“开盘能来这么多客户,真是不容易,周口没有几家楼盘能做到。”周口南区一家楼盘的销售经理感叹。9 时,开盘活动开始,选房在礼堂三楼会议室进行,喊号、确定房源、交款、签协议,客户进去时怀惴着期盼,出来时则面露喜悦，选房在紧张有序地进行。直到当天傍晚,开盘活动结束,所推的 298 套房源共成交 172 套。

据了解，奥兰天和家园这次开盘共推出 9 栋住宅楼,其中六层电梯房 2 栋,七层电梯房 3 栋,小高层 4 栋,多层电梯房的均价接近每平方米 4300 元,小高层的均价接近每平方米 3600 元,多层大面积户型房源和小高层每单元东西两侧的户型房源基本售罄。“这次开盘销售情况在我们的预计之中，由于房源有限而排号的客户多,所以部分客户没有如愿。”奥兰天和家园项目营销经理陈凤广对没能选到理想房源的客户表示遗憾，并表示公司将加大开发力度，尽快推出更优秀的建筑产品以满足广大客户的需求。

为品质喝彩

李国阁

为买房，客户彻夜站队排号;为选一套理想房源,客户不惜冒着寒风等待一天……11 月 24 日,周口奥兰天和家园喜庆开盘，在同行无数双眼睛的关注下,一天成功售房 172 套,河南高速房地产开发有限公司再一次把媒体和业界称道的“奥兰现象”展示,“奥兰现象”再一次折服客户,再一次让周口房地产同仁侧目。

说奥兰天和家园是周口 2012 年房地产业的“黑马”,名副其实,其入市没有像其他项目那样户外广告大牌、手机短信、广告派单及主流媒体“狂轰滥炸”,而是根据营销节点在主流媒体上做一定的宣传,就收到了理想的效果:排号 446 个,一天售房 172 套，并且形象颇佳，口碑良好。奥兰天和家园成功的诀窍在哪,吸引客户的磁石在哪,记者经过调查和推敲,其成功的法宝还是老生常谈的两个字:品质。

奥兰天和家园项目正在施工建设,部分住宅楼的主体刚刚封顶，当然还没有进行景观建设，如果现在就说它品质多好,显然为时尚早,这样对其他楼盘也不公平。可是奥兰天和家园有三点已能让市民感受其品质,也就是说该楼盘具备了打造高品质的基础和条件,为做好品质留有足够的空间和保证。这三点是超宽楼间距、周口市场绝无仅有的 6 层电梯房及精益求精的户型设计，它们是社区高品质的保证，是业主居住品质提高的保证。

品质是形象，品质树口碑，品质赢市场,品质赢客户,品质是房地产企业制胜的法宝。可是一旦品质与利润展开博弈,个别开发商总是自觉或不自觉地把天平的法码往利润一边倾斜:提高容积率,增加建筑密度,甚至改变规划把楼建得高一些,归根结底是想在“有限的地块里多打粮食”，也就是多得到一些可销售的建筑面积。试想,一个小区高楼密不透风，采光受影响,缺少景观绿化,停车位难保证……说这样的小区品质如何如何,那只能是糊弄客户。

话又说回来，好的品质一定能推动利润的产生。奥兰天和家园不错的品质树立了好的口碑,成功开盘,顺利销售,开发周期无形中大大缩短,降低了运营成本,利润岂莫大焉!

中国移动通信集团河南有限公司

2013 年 GSM 网、TD-SCDMA 网基站建设项目环境影响评价媒体公示

根据《中华人民共和国环境影响评价法》和《环境影响评价公众参与暂行办法》相关规定,建设单位或者其委托的环境影响评价机构在编制环境影响报告书的过程中,应当在报送环境保护行政主管部门审批或者重新审核前,向公众公告建设项目相关信息。现将建设项目相关信息向公众公告如下:

一、建设项目情况简述

中国移动通信集团河南有限公司 2013 年 GSM 网、TD-SCDMA 网基站建设项目(周口业务区)共建基站 525 个,包括 GSM 网 359 个,TD-SCDMA 网 166 个。本期工程所建基站分布于周口市全境,其中,川汇区 160 个、鹿邑县 53 个、郸城县 41 个、扶沟县 40 个、淮阳县 48 个、商水县 39 个、沈丘县 44 个、太康县 49 个、西华县 43 个、项城县 61 个。

二、建设项目对环境可能造成影响的概述

施工期对环境的影响主要是工程施工带来的施工垃圾、施工扬尘、施工噪声、生态破坏及土地占用等。

运行期对环境的影响主要是基站运行过程中产生的电磁辐射及机房运行带来的噪声污染。

三、预防或者减轻不良环境影响的对策和措施的要点

1. 建设前期污染防治措施

① 基站选址时宜优先选择减少资源消耗的方案。

② 基站建设时要重点突出“以人为本,环境友好”的建设理念。

③ 天线架设时，周围建筑物应位于基站水平安全防护距离或垂直安全防护距离之外。

④ 合理设计基站发射天线的架设位置、高度、朝向以及下倾角。

⑤ 建设单位应选择低噪声设备,从源强上控制噪声。

⑥ 基站建设方案要重点突出外观与环境的协调性,并保护城市景观。

2. 施工期污染防治措施

① 基站施工过程中要科学、规范施工,重点做好对占用土地资源的恢复工作和防治水土流失等环保措施。

② 合理安排施工次序、时间,选择低噪声的施工机械,禁止夜间施工。

③ 对施工土石方运输和堆存物料做好覆盖；对施工现场道路进行硬化；施工场地及时清扫、洒水,并在施工场界进行围挡;大风天气室外不施工。

3. 运行期污染防治措施

① 建设方应配备专职电磁辐射监测人员，将电磁辐射监测纳入例行工作。

② 基站设备应严格按照报告书所确定的技术参数运行,当发生变化时应及时作好电磁辐射检测工作,并将基站技术参数的变化情况及检测结果及时通知当地环保部门,同时确保基站周围公众对基站电磁辐射情况的知情权。

③ 制定《蓄电池使用及管理办法》，加强蓄电池日常维护工作，制定《废弃蓄电池处置管理办法》。

④ 建设单位在空气调节设备运行过程中，应定期检查设备运行状况,监测噪声水平，以确保基站设备噪声达标。

四、环境影响报告书提出的环境影响评价结论的要点

本工程在落实报告书提出的各项污染防治措施的前提下,从环境保护的角度考虑,中国移动通信集团河南有限公司 2013 年 GSM 网、TD-SCDMA 网基站建设项目是可行的。

五、公众查阅环境影响报告书简本的方式和期限

如需了解报告书的详情,公众可采用电子邮件或到河南东方环宇环境科技工程有限公司索取环评报告简本,索取时间截止至 2012 年 12 月 30 日。

六、联系方式

1.建设单位:中国移动通信集团公司河南有限公司

联系地址：河南省郑州市经三路 48 号

联系电话:13783710770

联系人:艾红伟

电子邮箱:aihongwei@ha.chinamobile.com

2.环境影响评价机构:河南东方环宇环境科技工程有限公司

联系地址:河南省郑州市金水路浦发金融中心 B 座 1601 室

联系电话:0371-65316811

联系人:王记 王琳 王士茂

传　真:0371-65316822

电子邮箱:hndfhyfs@163.com

3.环境影响报告书审批单位:河南省环境保护厅

联系地址:郑州市东明路中段

联系电话:0371-66309125

联系人：魏长春 吴 建

传　真:0371-66309126

七、征求公众意见的范围和主要事项

范围:受项目直接或间接影响的单位和个人及关注该项目的单位和个人。

主要事项:①对本项目建设的意见和建议;②对本报告提出的环境保护对策的意见和建议;③对本报告环境影响评价结论的意见。

八、征求公众意见的具体形式

公众可以在有关信息公开后,以电话、信函、传真、电子邮件等多种方式进行咨询或提出意见和建议。

九、公众提出意见的起止时间

2012 年 12 月 1 日~2012 年 12 月 10 日

法姬娜欧洲城

一期小高层尾盘吸引眼球

本报讯（记者 赵世全)时下即将进入年终岁尾，各大楼盘都在紧锣密鼓地推盘促销或清理库存,以期在最后关键时刻,抓抢机遇,博取最大的效益和红利。法姬娜欧洲城一期小高层也进入了全面清盘阶段,珍稀房源、卓越品质、诱人的优惠措施吸引了众多人的眼球。

据悉，法姬娜欧洲城是由西班牙法姬娜集团河南省法姬娜置业有限公司在商水投资打造的一座集欧版社区、风情商业、五星级酒店、优质幼儿园及观光休闲娱乐于一体的大型综合性功能社区。一期建筑面积 4 万多平方米,共 340 套住房,建筑完全引入欧洲理念,长庭廊柱、藩篱迷宫、雕塑喷泉等,一草一木都流露着欧洲的意象,居于此,尽享欧洲大都市生活,总是引来众人仰慕。来此买房的李小姐说，自己长期出门在外,早已厌倦了漂泊的生活,非常想找一个安静、舒适的“港湾”居住,法姬娜欧洲城位于周口和商水的中间,远离尘嚣,环境清幽,风格别致,非常宜于居住，在此买房再合适不过了。

据销售部的彭经理讲，此次法姬娜欧洲城推出的一期小高层房源,虽是尾盘,但质量、品质、配套设施等绝不打折扣,属珍稀房源,面积 88~132 平方米不等,公司为了回报客户，还推出了最高可达 20%的优惠措施。同时,多层花园洋房也在火热销售中。

遗失声明

石磊（身份证号：412701198311262032）与周口天下城商业经营管理有限公司所签订 5—073 铺房屋租赁合同丢失,声明作废。

2012 年 12 月 2 日

淮阳楼盘展示 淮阳品质