



东南板块 商业地产中的蓝筹股

一个城市的崛起,离不开城市发展的核心定位;一个城市的繁荣,离不开大大小小的商业商圈共同组成、共同支撑。

《郑州城市总体规划(2008—2020)》文件提出了郑州未来的发展方向是“以东为主,兼顾西部,培育南部,控制北部”。因此,在振兴、正商、美景、亚新等一批具有品牌实力的房地产开发企业的共同努力下,郑州东南板块今天已经迅速崛起,成为郑州具有发展活力的板块。

郑州东南板块正好处于郑州中心城区、未来规划中的郑汴新区和郑南新区围合成的金三角,是郑州城市发展的新核心;而城市景观大道中州大道是连接郑州中心城区与郑汴新区的城市黄金中轴线,向东是正在规划建设的郑汴新区,毗邻CBD;向西是生活繁荣、商业繁华的郑州市中心城区;向南是航空港区,也是郑汴、郑许一体化的核心要塞,更是郑州城市未来的南大门;区域地位显赫,发展潜力巨大。

六年前,“盘踞”在这里的正商金色港湾一期开盘时,在郑州一家私企工作的王先生买了一栋150平方米的房子。“当时这里多层住宅均价每平方米大约2500元。而现在,这里房子的均价每平方米已经超过了5000元。”面对这里巨大的升值预期显现,王先生难以抑制的喜悦,跃然脸上。

河南财经学院房地产专家李晓峰教授认为,“未来大道的打通,使‘天堑变通途’。其不但节省了交通成本,也给东南区域和未来大道带来了增值效应。随着未来路的打通和107国道的改造,整个区域生态组织结构会发生变化,这里会建立成新的商业中心。”

楼市冲动 引燃商业需求

随着经济的大发展,商业地产必然在商贸发展中扮演越来越重要的角色。在郑州东南这个区域里,密集地分布着富田太阳城、美林河畔、美景天城等五十多个中高档社区,居住人口达70万之众,形成了一个庞大的生活消费圈。

“在这样一个70万人的生活消费圈里,零售业却相对薄弱,经营比较分散,没有集中的商业中心,不能满足周边居民生活日益提高的消费项目需求;也没有一个能够满足周边居民衣食用等生活消费需求的场所,更没有一个可以让周边居民生活购物、休闲娱乐,并为其提供良好环境、优质商品及贴心服务的大型商业中心。”振兴常务副总经理汪宏称。

因此在富田太阳城90多万平方米的开发建设中,投入巨资高品质规划建设了27万平方米全业态国际商业中心——东方国际休闲购物广场,为周边近70万居民打造一个全业态生活购物大商圈。

远大最近推出的马德里风情商业街项目,更是依靠庞大的社区支撑,在东南板块掀起了一股投资社区底商的热潮。而理想城等众多项目布局板块,恰好抢占了城市发展的先机,作为区域稀缺的商业、理想城底商所拥有的发展潜力值得关注。

记者采盘

汉飞·金沙国际：高品质支撑销售热度

独立式点板设计、超大采光面、户户通透、窗观景,即使是69平方米的两居室也做到了高达4.4米的开间。这就是汉飞·金沙国际留给记者的印象。

面对汉飞极其“奢华”精致的沙盘,听着置业顾问侃侃而谈,记者不再奇怪于一个月有多少消费者拜倒在她们的那三寸不烂之舌下,“我们的月销售冠军上个月共销售1800多万元。”置业顾问自豪地告诉记者。

“2009年上半年,郑州市项目销售情况排行榜,汉飞·金沙国际众望所归,在郑州楼盘销售总金额、总面积、总套数中荣膺销售‘三冠王’。更值得一提的是,在当前相对低迷的市场环境中,汉飞·金沙国际依然创单日成交1.62亿元的销售佳绩,成为地产业界的又一传奇。”汉飞·金沙国际营销总监周恩华得意地告诉记者。

虽然汉飞的销售业绩令人惊叹,但还是有人不买账的。“这里的房子是单气,没暖气,交通也不好,即使真如开发商宣传的那样,不久京广路会拓宽,但也是在高架桥下面,不会很方便。”市民刘先生在仔细看完房后告诉记者。

“我们的项目虽然不是十全十美的,但我们以追求完美为方向。”周恩华反复对记者强调,汉飞·金沙国际在园林上可谓是煞费苦心,聘请世界著名的贝尔高林公司担纲设计,以多个欧洲、国内经典园林为设计依托,在景观空间中融入经典和自然,通过7.5个运动场地与德式水景坡地园林的有机结合,淋漓尽致地将健康人生与四季有别的景观特色一一呈现,更不惜重金移植国内名品植株和奇花异草,打造出60000平方米生态绿化景观,让业主拥有无与伦比的居住环境。

据售楼处的销售员介绍,汉飞·金沙国际二区已推出各楼座已基本售罄,“目前我们即将推出的是景观优势明显的6号楼。”该业务员透露。记者

乾宏·领秀空间：中原首创5.1米层高

航海路与秦岭路交叉口的该项目,虽然位置有些偏,但是环境这楼盘的近百亩的绿城公园,让这里的生活多了一份自然和浪漫。

真正吸引记者的不只是这些,是她整个小区的造型和魔变户型。记者观察沙盘发现,蜿蜒连续的建筑体量意象一条龙,销售人员介绍说:“这是清华大学城市规划与设计硕士刘尔明教授的杰作,这种规划理念被称之为‘祥龙形’,意喻祥龙降落到此,带给居民吉祥如意。”

另外,该楼盘的布局在郑州也是少有的,摒弃传统的联排、并排结构,巧妙运用板式楼与点式楼穿插布局,实现了居住的“通、透、畅、达”,站在不同的角度,可以欣赏百变的自然环境。

内外统一,实现生活与自然的和谐,领秀空间的户型设计更是让人扼腕惊叹,采用跃式、夹层等空间布局手法,营造魔变立体空间。中原首创5.1米层高,56平方米上下两层,三房两厅,一家三口住在56平方米享受90平方米的宽敞舒适生活。

89平方米超越平常的两房一厅,3层楼面,5度空间,三错层3室2厅立体空间更受新锐阶层的青睐,下层休息、娱乐,中层客厅,缔造空间生活秀场,上层空间读书休息、更享生活惬意。

黄晓娟

楼市维权在行动

健康、有序的房地产市场,必须有一个法制规范的、公平透明的平台做依托。

《郑州日报·中原楼市》重新塑造楼市维权专栏,通过公开曝光具体的楼市维权案例,并进行分析和评说,让广大消费者认清购房陷阱。同时本报将联合相关部门重拳出击进行重点报道,为维护消费者的合法权益而行动。

《楼市维权》栏目的重新塑造旨在推动中原房地产市场诚信体系的建设,鼓励广大开发商积极踊跃地加入到诚信品牌队伍中,加强对房地产消费领域的监督,揭露和批评违背诚信的行为,提高购房者的购房知识水平和依法维权能力。

房地产工作室
热线: 67655260
QQ群: 59516421
邮箱: zzrbzyls@163.com

楼市漫谈

“补课”的力量

本栏主笔 马晓鹏

无论是居江湖之远还是庙堂之高,面对房地产如此狂放的走势,可以说心照不宣,面对井喷行情,少了辩论少了争吵,甚至少了声嘶力竭的“喊打”的声音。

最近几年,每一次楼市的剧烈波动,都是多空双方激烈较量和对抗的时机,以任志强、董藩为代表的多头面对着以易宪容、时寒冰、牛刀为代表的空头的不断质疑和质问,从目前的现状来看,多头完胜,空头是完美溃败。

空头们更大的程度上在“扶持”所谓的民意作为自己立意出发点,所以支持者众,但长期的屡次的声嘶力竭的错误预测之后,民众突然感觉被忽悠和欺骗了,毕竟看错和误判这轮惊天的房地产牛市行情是无比痛苦的事情。

骂任志强的人少了,这个曾经排名“中国人最想打的人”榜眼位置的人,目前支持率显然在提升,从被谩骂批判,到被质疑,然后再到支持,任志强最近5年走过的路程显然就印证了“真理往往掌握在少数人手里”的道理和“千山万水我独行”的决绝。

“任志强们”的胜利,实际上就是我们在追赶列强和“补课”的强大进程。在这个理论背后,衍生出来了城市化进程、经济适用房、CBD等一系列概念。

房地产行情被经济发展水平所决定。当一些专家用发达国家的阶段来研究当今中国的时候,却不知欧美国家的的发展阶段和我们的发展阶段相差近50年。

美国1950年户均房屋建筑面积是105平方米,也就是说我们现在实行的90/70政策和美国大概差了60年的水平,所以这样一个发展阶段如果直接用发达国家的状况来影射或者对比中国的发展阶段,是完全不对的。

我们现在经济发展水平还很低,人均GDP排名大概128位,虽然总量已经是世界第二第三了,大家非常自豪,但是人均消化能力只有700元,非常低,所以在这个时候我们还不能去刺激经济发展的话就会出现很多问题。

日本在上个世纪90年后启动积极财政政策之后,没路可修,没有道路可修,就把所有钱投在城市建设上。甚至频繁地更换高速公路的护栏,把高速公路的护栏换了一遍又一遍,因为高速公路的护栏不产生过剩产能。同样每年英国对旧的建筑要重新粉刷一次,否则工人没有活干了,所以老把房子今年刷一遍明年刷一遍。

我们的生产力水平还没有发展到经换护栏和每年粉刷旧建筑,我们目前的任务仍是奋起直追,因为这个“补课”的工程需要百年以上,我们处于的初级阶段最大的任务就是“追赶”和“补课”。

在这30年中我们实现了很多“成就”,但历史证明这在更大的程度上并不是创造了历史而是在回归世界大同。

博鳌归来 美景“礼献”中原

——美景鸿城喜获“2009博鳌房地产论坛”权威大奖

8月13日晚,河南美景置业有限公司营销总监付晶与星河湾等国内一线品牌房地产商们,共同站在了博鳌房地产论坛“2009中国地产风尚大奖”的领奖台上,美景鸿城以其强劲的品牌价值问鼎博鳌,荣膺“中国地产风尚大奖之2009中国最具影响力楼盘”荣誉称号,成为本届博鳌论坛唯一获此殊荣的中原房地产项目。付晶认为,这是美景置业献给中原房地产的最美丽礼物。

美景鸿城绽放博鳌

博鳌房地产论坛的发起人陈诗涛女士将其定位为中国房地产业首脑级会议、中国房地产业思想性论坛。在博鳌房地产论坛上产生的各项大奖,目前已经成为评判房地产企业经营及行业地位的重要标准,是企业品牌的权威认证。

作为博鳌房地产论坛的重要组成部分,“中国地产风尚大奖”创立于2003年,它紧跟中国经济潮流,解读中国房地产跳动脉搏,记录推动中国房地产发展的力量并引领中国房地产业走向健康发展之道,以表彰那些一直以来都在致力于中国房地产业事业之发展,在推动中国城市化进程中涌现的许多优秀的企业及极具代表性的作品和房地产人物。

本次“中国地产风尚大奖”的评选同样竞争激烈,来自全国几百个开发企业及开发项目参加了评选活动。美景鸿城作为中原首推楼盘,以独特的“新中原精神”开发理念和文化内涵,在本次“2009博鳌房地产论坛”上脱颖而出,一举摘得“中国地产风尚大奖之2009中国最具影响力楼盘”;美景置业也成为本次活动最耀眼的中原房地产开发企业。

“此次获奖是有关方面对美景鸿城项目整体开发规划最权威的评价,是对项目前期营销推广取得的阶段性成果最中肯的认可,是对参与项目建设的团队和个人最由衷的褒奖,更是对美景置业品牌影响力最高层次的升华。”在发表获奖感言时付晶激动地说。

付晶总监认为,至高的起点,意味着更大的责任。她说:“能代表中原地产竞技博鳌,获得大奖,是整个美景团队的荣耀,是对我们过去努力的一个肯定,也是对我们未来努力的一个最大的鞭策。我们会以更高的要求、更饱满的精神、更踏实的行动,把美景鸿城建设成中原乃至中国最好的地产项目。”

20世纪最杰出的建筑历史学家尼古拉斯·佩夫斯纳有一句名言:“房地产并不是土地、材料和功能的市场,而是时代、文化和精神变革的产物,楼盘并不是钢筋加水泥,它脱胎于自身所要求的文化和精神。”从美景鸿城荣膺“中国地产风尚大奖之2009中国最具影响力楼盘”荣誉称号背后美景置业的种种努力,我们已经看到了负有历史责任感的开发企业对此进行的实践。

六年前,美景置业开发建设“郑州人居形象大使”美景天城项目,产发了平凡而奇特的“美景天城现象”,震撼中原,影响全国……

此后,美景置业始终以中原地产新生代力量旗手的名义,并于2009年5月20日隆重推出“150万平方米新中原精神城邦”美景鸿城,热销中原……

从5月20日美景鸿城恢宏亮相,到6月5日VIP会员盛大招募,时至今日,美景鸿城客户来访万人以上,接受VIP会员咨询预约2000多名。2009年的美景置业,谱写出献给中原人的“新中原精神”创新体裁的绚丽篇章。

“美景置业最明显的特点,是有根深蒂固的人文主义色彩。你若把这种企业文化贯穿于产品和服务中去,这种文化就变成产品和服务中最值钱的东西,所有产品和服务也都会隐含着以人为本的人文关怀。这,是理想主义者的源头与归宿。”付晶说。

决战鸿城,对于美景置业来说,具有“一战定中原”的重大意义。9月8日,美景置业将迎来六周年庆典的美好时刻。我们期待:美丽地产,美好生活的再次升华。

刘文旭