

2008 郑州大盘系列报道之一



大盘围城

重构楼市格局

本报记者 黄晓娟

为，大盘是营销的词语，所谓几盘同开，也是地产策划领域的另类杰作，这涉及到一个地产企业的年度开发总量，如果几盘同开还不如一个地产商单个项目的规划面积，营销就是一个美丽谎言。

为，大盘是营销的词语，所谓几盘同开，也是地产策划领域的另类杰作，这涉及到一个地产企业的年度开发总量，如果几盘同开还不如一个地产商单个项目的规划面积，营销就是一个美丽谎言。

既然是大盘、多盘同开，资金难免成为一种考验。一个房地产项目开发资金的筹集渠道，从大的块面来说，分为三部分，即企业自有资金、银行信贷资金和销售滚动投入资金。按照有关规定，房地产开发企业自有资金不得低于项目所需资金的30%。

“今年，在地根银根紧缩的状况下，郑州约有90%以上的地产商不同程度地出现资金预警，这里面也包括大开发商，所谓大有大难、小有小难，调控之年应该摒弃浮躁，不再过度营销，吹嘘包装，打肿脸充胖子。”上官同君说。

一个大盘的发展，从项目策划定位、方案规划设计、工程建设、物管、营销推广等，都需要资本实力作支撑。“洋外援”也罢，国内策划高手也罢，总有一个价值来衡量，对大盘而言，正可谓长袖善舞多钱善贾。

因此，大盘对开发商的首要挑战，就是资本的实力、融资的能力。而一旦出现资金供给断裂，美丽的家园也就有可能沦为城市的“疤痕”。一些业内人士对大盘开发有一种看法，即在规模和成本之间的关系上，应有一个临界点，并不是规模越大，成本越低。对于消费者来讲，大盘的优势特别是性价比应该是实实在在的。

而郑州尚锦房地产开发有限公司策划部经理刘丹认为大盘的开发也意味着更大的风险。比起小盘的精品化路线，大盘的开发更需要项目定位、人群细分、社

近年来，随着城中村、旧城改造步伐的加快，郑州土地大面积开发使得楼市进入了规模化比拼阶段的“大盘时代”。从东区的曼哈顿、宝龙城市广场，到西区的中原新城、九龙城，再到北部的思念·果岭山水、逸品香山，南边的正商、龙泊圣地等，郑州楼市大盘正以星火燎原之势迅速蔓延。

在大盘风光的背后，也有很多问题值得人们思考。即日起，本报将推出关于郑州大盘的系列报道，让您了解大盘背后的故事。

区文化、规划设计上做足工夫，避免大规模运作带来的一系列风险。因此，大盘注重的应是长期的品牌效应，而非一城一池的得失。

大盘竞上市 内功是关键

大盘效应将推动地产行业由粗放式经营向集约式经营发展，同时也是市场走向成熟的表现。

但部分业内人士认为，“大盘”市场在繁荣的同时也带来了相应的挑战，如果业界不能从容地应对来自社区管理、资金运作等方面的压力，“大盘”带来的“规模效应”非但不能显现，反而会对开发商自身造成巨大的打击。

同时，因为体量大、开发周期长，“大盘”对于资金的要求甚高。市场的现状也表明，体量超过百万“大盘”的开发商不是自有雄厚资金，就是拥有集团品牌效应背景，这也说明了“大盘”不是一个“谁都能参加”的“游戏”。

由于大盘开发的特殊性，它的开发成功与否，负有太多、太重大的责任。据统计，建筑面积300万平方米的大盘，将住进8至10万人口，家庭数万，必然要承担民众安居乐业的社会责任；百万平方米建筑面积的大盘，对于城市，无疑是一个巨大体量的“城市固体”、“城中之城”，必然要承担对于城市功能、景观、持续发展的城市责任。

河南益通置业总经理王清志认为，大盘一般是由有品牌、有实力、有信誉的地产商投资开发的，和中小房企相比要有优势。大盘如何走下营销推广的神坛，这涉及到营销回归本位，需要开发商在树立大盘开发品质之上，让大盘规划真正落地，兑现营销给老百姓的承诺，从体现楼盘品质的若干细节一丝不苟地入手，这是大盘开发商需要持有的心态。

栽下梧桐树 引得凤凰来

丹尼斯、小南国等入驻巩义“华树”

本报讯 由河南晟邦置业有限公司在巩义黄金地段开发的“华树购物广场”受到了河南商业巨头丹尼斯的青睐，7月25日，华树购物广场主力店入驻签约仪式如期举行。丹尼斯、小南国等郑州市商业巨头及百余家品牌商家正式签约入驻华树购物广场。

华树购物广场是河南晟邦置业有限公司在该市繁华地段开发建设的一家大型商业项目，属于该市的招商引资项目。华树购物广场于2008年4月兴建，

建筑面积约4万平方米，总投资约4.8亿元。商业部分由大型综合性购物商场、主题会馆、商业步行街三大部分组成。

大型购物商场，面积达2万多平米，地下一层，地上三层，单层面积达5000平方米。其中B1F是大型停车场，停车位约500个，开创巩义地下停车先河。1F华树名品馆，为巩义第一家精品百货。2F、3F丹尼斯超市（已签约），开业后为目前巩义体量最大、商品最全的大型连锁超市；主题会馆为二栋连体建筑，共

四层，单层面积约4000平方米，主要经营电器、快捷酒店、美食广场、洗浴中心、KTV量贩等业种；风情女人街主要经营女装、女士内衣、外贸服饰、精美饰品、美容SPA、特色小吃等业种，为巩义市第一条主题专业步行街。

华树购物广场业态组合丰富，是集购物、休闲、餐饮、娱乐为一体的大型地标式商业项目，由乾盛国际（香港）商业咨询管理公司全程策划运营。

（高丹）

橡树玫瑰城 举行产品发布会

本报讯 7月26日，中州皇冠酒店的八方厅，国际规划大师这样描述橡树玫瑰城：这座中州大道上的60万平方米花园城邦，以其无比的魅力深深打动了在场的每一个人。

推介会上，橡树玫瑰城国际团队悉数亮相：河南民安置地集团、英国UA国际建筑设计有限公司、河南徐辉建筑工程设计事务所、香港捷奥国际景观设计公司、精工地产机构等精英团队一一对产品规划深刻解析之外，开发商民安置地还为客户带来另一份惊喜：橡树玫瑰城幼儿园签约武汉大学小太阳教育机构。据悉，该教育机构为武汉大学下属单位，实力雄厚。

（张子静）

搜房网“解读2008年郑州楼市迷局”

本报讯 7月23日下午，郑州搜房网举办了一场以“解读2008年郑州楼市迷局”为主题的大话地产论坛活动，20多位郑州房地产业界人士出席了本次论坛。

“郑州房价到底合不合理？”、“郑州楼市是否存在泡沫？”等购房者热切关注的问题在本次论坛活动上得到了充分论证。与会人士表示，郑州市场有观望情绪，但市场刚性需求还是很大的。可以说大多数人在观望的同时，也在盼望房价回暖，随着城乡一体化进程的加快，这种刚性需求还可能更大。购房者要理性看待市场，这也是本次大话地产论坛中得出的重要结论之一。郑州市场在全国楼市低迷的情况下也呈现疲态，这正是购房者持币观望的重要原因，但是它与一线城市的情况是完全不同的，购房者如果只是一味等待着降价，结果很有可能是竹篮打水一场空。（马晓鹏）

火锅第一股 美食领头“羊”

6月份，小肥羊在香港联交所主板上市，再次脱颖而出蝉联中国行业标志性品牌。

小肥羊1999年成立于内蒙古，一反千百年来吃火锅蘸小料的传统，开创了“涮羊肉无需小料”的先河。截至2008年3月，小肥羊在世界各地拥有350多间自营餐厅和特许经营餐厅。

业内人士指出，中国餐饮素来具有“中国美食”之称，已经受到全世界各地的美食爱好者的青睐。2008北京奥运会开幕在即，届时，不仅世界各国的教练员、运动员群英荟萃赛场竞技，千百万国外观光客也将纷至沓来，争相赶赴“中国美食”的饕餮盛宴。可以想象，色香味俱全的“中国美食”将成为奥运会赛场之外一道独特的“亮丽景观”。被称为“中国火锅第一股”、领跑中国餐饮规模化发展的小肥羊，无论从销售收入上，还是从品牌影响力上来讲，都有望成为中国美食的金字招牌。

王吉



Love Her, Gave Her A Look At The Sea Terrace

爱她，就给她一片爱琴海的阳光

康桥·上城品一期外立面即将呈现，爱琴海组团低密度·临湖·御景小高层全新面市！

爱琴海，全明艺术空间设计，阳光导演着一场光影的极致变换！
270度阳光主卧室，让多面采光得以充分展现，生活于此，仿佛一场别致的阳光体验，不同的是，彼在地面，我在空中……
阳光，是永不落幕的舞者，渡过海面、渡进心灵，在光与影的变化中低吟，
让城市风景与生活风情在这里双重绽放！

【康桥·上城品爱琴海组团1000抵10000认筹倒计时，火爆签注中！】
爱琴海65—89平方米精致两房，86—132平方米雅仕三房全线启动认筹，详情现场咨询！

自己优惠，自己做主！康桥·上城品“认筹周周有惊喜”，100%中奖，周周优惠等您拿！

New Product 精品户型推荐

A 3室2厅1卫

27#36.33m/28#36.26m/29#36.26m

波河之谷
罕有的宽厅、阳光内庭院、开敞阳台一气连通，空间富有参差变化的美感，演绎光与影的极致叠变律动
主卧270度阳光室、步入式阳台，前庭美景尽收眼底，书房外接观景阳台，让浓浓书香与地中海美景相映生辉。

C 3室2厅1卫

19#20#115.53m

阳光地中海
餐厅与客厅功能分区明确，考究生活不容界线模糊，景观阳台与生活阳台南北呼应，观景与生活面面俱到，兼注经典设计理念，讲究居住的极致品质，主卧步入式飘窗，空间延展极度饱满，前庭花香丝丝飘入。

Dipline-67608888 67609999
陇海路与华山路交叉口西200米
投资方：郑州新长城地产有限公司
开发商：郑州地产长城地产开发有限公司
建筑规划：澳大利亚贝尔曼建筑事务所
景观设计：香港泛亚国际
品牌顾问：clear品牌顾问