

“温室效应”：楼市发展的助推剂

原本是淡季的12月，房地产市场却表现出暖冬的迹象，“开盘即热销、创下几个亿……”这些字眼不再是开发商为了刺激销售而虚张声势，这样的场面在郑州绝非一两家楼盘。“好戏”能否继续上演？郑州房产市场在接受考验。

本报记者 黄晓娟 文 宋 晔 图

10：100 楼市“疯了”

郑州市场火爆，销售疯长，再现抢房潮、市场呈现暖冬等报道跃然纸上，市场真的如此？是炒作还是噱头？昨日，记者采访我市近30家楼盘，得出的结论如出一辙，“销量很好，600多套房开盘当天就销售400多套；100套房还没开盘就接受了1000多人的登记咨询，有些领导还接到熟人委托订房的电话……”

“如果都在演戏，我相信他们绝对没有彩排。观一角窥全貌，此时郑州房地产市场的温度绝对高于平时的气温。”购房者张周如此评价当下楼市。

“购房者看房屋套数之间比，地理位置好、户型稀缺的楼盘选购的人就会多。”古德佳苑销售员周杰告诉记者。古德佳苑是友谊置业蛰伏两年后重磅推出，以花园洋墅的产品形态，打造纯正英伦社区，是继联盟新城、绿城百合、温哥华山庄之后，郑东龙湖南区低密高端住宅的又一巅峰之作。仅有300套，是目前郑州市场不可多得的多层低密高端产品。

据记者了解，古德佳苑一期推出了100多套房，到目前还没有拿到预售证，而接受咨询登记的客户上千人。“大家都有一种害怕买不到房的心理，通过各种关系来订房的客户也不少。”此楼盘一销售经理这样告诉记者。离古德佳苑不远的宏光·蓝水岸一期本周六开盘，记者得知，目前来登记购房的客户2000多人，而开盘当天仅推出800套房，8：20这个数字可以说明一切。



后市房价或将继续上涨

12月5日开盘的正弘·蓝堡湾，当日销售突破5.8亿。“幸福港湾、圣菲城、美景鸿城、新蓝钻等一些楼盘，用开盘即清盘来说稍有些夸张，但确实出现了排队购房场景，开盘即销售90%不在话下。”恒辉代理一中层领导如此描述。他分析导致这种现象的原因有二：一是刚性需求释放；二是开工量大。

据郑州同致行分析，11月份，二七区预售楼盘项目32个，预售数量位居各个行政区之首，而金水区商品住宅预售面积第一，达到了44万平方米，中原区位居第二，预售面积35万平方米。而郑东新区无论是预售数量还是预售面积都排在最后，11月份郑东新区预售项目1个，预售面积4.1万平方米，同致行认为：郑东新区未来房源紧张的局面可

能会形成，由于郑东新区房子多为地市民居民购买，因此，郑东新区商品房价格有可能继续上涨。

郑州同致行品牌运营总监曹庆伟也透露，前10个月，郑州市房地产供应远远跟不上需求，商品房供应仅471万平方米，而需求达到了904万平方米，供求比达到了1：1.9。投资、施工的持续走低，将对郑州楼市后市带来很多麻烦，“如果还像今年这样疯狂买房，哪有房子可卖啊。”他直言，如果供应跟不上，需求那么疯狂，未来房价肯定会上涨。

2009年以来，郑州楼市的市场投放面积在10月份时才开始放量。今年前9个月，郑州商品房投放面积为392.83万平方米，市场投放总量仅相当于去年同期的一半。“消化产品多为中小户型，开发商推出新房源仍然需要一定的时

间周期。当买房和卖房形成时间差后，买卖的矛盾最终只能由开发商涨价来解决，此时还盲目追涨，吃亏的只能是购房者。”一业内人士告诉记者。

市场倡导“恒温式”发展

2008年，房地产市场发展出现了冷局面，为了刺激消费，政府出台诸多利于市场发展的政策，进入2009年，市场小阳春、销售量的一次次刷新，房地产市场出现过热的局面，“抢房潮”再次上演。

“房地产市场经常出现忽冷忽热的局面，是不利于市场健康发展的。如同人，一旦忽冷忽热他必将会感冒，感冒就要吃药。房地产市场要出现‘感冒’，绝非吃药这么简单。”中原地产华北区董事总经理李文杰坦言。

纵观最近几年，楼市的大涨和大跌无不和政策有关，但是又和大的周期性经济环境和投资环境有关，楼市的资产属性又决定了投资属性，因此李文杰认为实际上最近几年楼市的大起大落首先和土地市场有关，供不应求导致楼价急升，另外和总体宏观经济有关，这决定着需求，政府频频出台的政策往往滞后于楼市的发展，因此关联度并不高，虽说政策影响楼市，但并不是决定性的影响，换个角度也可以说成是起伏的推手。

基于此，李文杰建议，应保持政策的稳定和延续，让楼市朝着“恒温式”发展，频繁的调整不利于人们对购房的规划，还会给投资者可乘之机。“恒温式”发展将形成一股推动2010年郑州楼市前进的助力。

楼市博客

2009楼市，冷热朝夕间

伴随着迪拜沙漠地产神话的破灭，越来越多的投资者开始担心：2010年房地产是否还具有投资价值？

在2009新财富最佳分析师高峰论坛上，对于投资者普遍关注的地产、银行业，国泰君安房地产行业分析师孙建平指出，未来六个月内房地产供给将整体供不应求，但预计2010年中期以后行业供给会明显上升。他认为，只要政府对信贷不进行严格控制，房地产行业很难有方向性变化；并预计，未来可能会出现中期调整，但在出口等经济支柱复苏前，政府不可能会下决心打压房地产市场。

其实，对于这项预测，很难用数据来说明。一来数据变化得很快，二来不同的数据会打架。2009年开发商赚了很多钱，最起码2010年上半年他们“不差钱”；有一些楼盘无房可卖，为赶现在的“末班车”开始违规销售，有些楼盘提前入市，如没有预售证等。所以明年上半年正常的供应量不会超出预期。但是，2009年出现很多地王，土地市场异常火爆，这部分供应量在2010年下半年将会逐渐入市。在那个时期如果房价上涨过快，政府或许会有较大的调控政策。

临近年末，对于明年的市场预期近日也频频报端。中国房地产研究会副会长顾云昌在某论坛上就表示，2010年将是房地产市场平稳增长的一年，不会像2009年那样从冬天一下子到了夏天，也不会像2008年那样低迷和2007年那样亢奋。他认为，中国房地产市场还有二三十年的兴盛时间，在此期间，房地产仍将是经济的火车头。2010年的房地产市场走势在很大程度上取决于调控政策，他认为，从保持经济平稳增长、保持房地产市场对消费的刺激作用等方面考虑，不宜对房地产政策作出太大的调整。

“据我们预计，房地产市场明年上半年的市场环境将好于下半年。”未来远大置业有限公司策划部经理董胜利认为，支撑资产价格上涨的因素依然存在，但是影响房地产市场的不确定性因素也越来越多，2010年上半年的行业走势依然是正面的，但是中国房地产市场在一个可预见的时间之内将面临一定的调整。

“政策是房地产行业2010年走势的决定性因素。”汉飞置业副总经理高学军认为，在政策和市场的双重力量下，2010年房地产市场将呈现风和日丽的“上半场”和秋意渐浓的“下半场”。但也有少数业内人士认为，2010年房地产行业很难有大的惊喜，但也不会有大的利空，相对而言，2010年上半年的市场环境要优于下半年。刘文旭

楼市资讯

金水房管局做好冬季安全生产工作

本报讯 近日，金水区房管局采取多项措施，扎实做好冬季安全生产工作。

一是上消防安全课。该局邀请市消防支队宣传团，为全局干部职工上消防安全知识课，宣传团通过典型案例，讲解了消防安全基本知识，增强了干部职工的消防安全意识。

二是开展安全大检查。重点对辖区内1909户、近9.97万平方米的公租房进行安全排查，对电线老化、墙体脱落等情况及时进行整改。不能立即整改的，实行领导分包，限期整改；对存在安全隐患的房屋，要求承租户立即搬出，确保住户安全。

三是成立了安全督察小组。从各科室抽调专业人员，由领导带队组成督察小组，对安全隐患督察整改，确保落实到位。

四是成立应急抢险队并实行24小时领导带班制度。成立了50人的应急抢险队，保持24小时联络畅通；领导带班，确保在发生紧急情况时，指挥正确、有序，并能保证命令能及时准确上传、下达，不误时、不误事。

五是开通24小时安全隐患举报电话，并在辖区内公示。随时接受公租房承租户安全隐患项目的报修，并立即进行修缮，把问题消灭在萌芽状态，确保不出现安全事故。（何瑞）

意著名设计师发布家居流行趋势

本报讯 12月5日，位于郑东新区的聆海高端设计机构内，来自意大利的著名设计师 Gianluca 先生带来了2010年国际家居流行趋势，并与美巢数十名高端社区的客户进行互动。

Gianluca 先生是意大利资深建筑师及设计师，曾任迪高乐（香港）沙发设计公司的创意设计总监、香港 Carezza Limited 公司和 Violino Limited 公司研发中心顾问。目前担任总部位于意大利安科纳设计团队的首席建筑师和设计师。

此次 Gianluca 先生来郑发布的2010年国际家居流行趋势，结合了目前欧洲最受关注和最受欢迎的时尚元素及最新型的材料，带给中原家装客户不同的视觉及思想享受。

据美巢装饰总经理孙蕾介绍，此次美巢邀请 Gianluca 先生来郑进行此次国际家居的时尚发布，是美巢装饰实施美巢全国化和国际化计划的一部分。在成立10年之际，美巢推出了和意大利设计师事务所合作的又一子品牌“Chinamaco Italy”，服务国内的顶级家装市场，Gianluca 先生目前担任“Chinamaco Italy”的设计总监。（冯成刚）

超凡装饰将启动暖冬行动

本报讯 12月13日，超凡装饰将启动暖冬行动。届时，在裕达国贸和金河宾馆两地将同时举办成本价征集2010年春节样板房示范工程咨询会。

因为超凡装饰在2009年取得了不错的业绩，所以希望在寒冬之际为郑州人民献上一份暖冬大礼。据超凡内部人员透露，这次咨询会超凡推出了征集50套样板房的活动，总裁亲自签单监督50套样板房的工程施工，并指定超凡装饰10大金牌施工队之一为客户施工，保修期延长至三年。

据了解，除了亮出总裁亲自签单并监督样板房工地的王牌，优惠力度也相当“暖人”。除了延续了以往的签单满万送千的优惠外，还推出了签单优惠，即乳胶漆、瓷砖铺设、防水、水路改造、电路改造、吊顶、超凡橱柜和主材在保证市场最低价的基础上再优惠5%的优惠。另外在现场交定金的客户还可获赠金龙鱼花生油一桶。（成刚）



中原家居

栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail: 5601839@163.com

“奋斗2009”系列报道之一

凤凰城：拉动内需 制胜2009

凤凰城“惠”在2009

“奋斗2009”系列报道首期，我们推出中原家居企业的代表——凤凰名优建材城（河南鑫山实业有限公司）。

“经过近一年的努力，我们终于可以笑着面对中原父老们了”，鑫山实业的党委书记栾懿珊说，“对于金融危机我们一直在积极应对，通过一切可能的手段，努力让消费者在经济形势不好的情况下也能获得真正的实惠，从而保持市场的持续发展。”

栾懿珊说，有着15年历史的成熟建材市场，凤凰城积极履行企业社会责任。今年“五一”，在社会各界人士的关注下，凤凰城党委正式揭牌，成为郑州市首家从非公企业成长起来的党委。同时，18万平方米的一期北城正式开门迎宾，并在凤凰城党委的指导和带领下，全面启动了以“响应国家号召，拉动内需，促进消费，扩大就业”为主旨的一系列大型促销活动。

为了响应“拉动内需，促进消费”的活动主旨，凤凰城大手笔回馈，在中原建材家居行业重磅首推“天天内购价”，即数千家居建材厂商、6000多个品牌通过市场、厂家、商户联合让利，将商品价格直接

拉至远低于市场正常价45%的“内购价”，让老百姓成为真正的受益者。

此外，凤凰城推出了“天天夜场”延时服务，突破了建材家居行业18点结束营业的传统，满足了都市白领阶层下班后随时逛建材、买建材的愿望。首开建材家居行业夜场新模式。为了更全面地服务顾客，夜场营业期间，还配套推出了激情演出、夜市小吃等消夏休闲服务，有效地挖掘了夜间消费的潜力，推动了都市夜间经济的发展。

自今年6月9日起，凤凰城10万张建材家居消费券向社会大众公开免费派送，单张面额为100元，凡是持本人购房合同及身份证原件的消费者，都可免费领取一张消费券。

凤凰城“扩张”2009

今年7月1日~3日，凡是持党员身份证明及本人身份证原件的55周岁及以下的党员同志，凭本人购房合同或房本原件，均可到凤凰城新商场，免费领取一张百元消费券，又派送了1万张。

“八一”期间，凤凰城在鑫山公司党委的号召下，带领数千家居建材厂商、6000多个品牌将“内购价”进行到底，启动



了“百元消费券免费送”的拥军举措。

凭借区位优势、规模、渠道等优势，凤凰城在尽全力做好“假日经济”文章的同时，还将在黄金周才出现的种种得力营销措施用于平时，诚意利民、惠民、服务于民，刺激了建材家居消费需求的持续释放，让厂商重拾市场信心。

随着北城运作的逐步成熟，面对省城建材家居行业加速洗牌的大格局，凤凰城在2009年7月份再度悄然启动了二期南城。据了解，南城营业面积达20万平方米，

共分六层，通过60米亮丽的现代化横跨天桥与北城相连，经营业种与北城互补。

南城从7月份开工建设，到10月份全面封顶，10月下旬完成招商，11月份进入装修收尾阶段，并将于2010年初盛大试营业。至此，凤凰城升级改造战略规划的初步格局业已形成，并真正实现了“建材家居、一站购齐，商场化管理、市场化经营”体验式消费的现代商业经营模式，对建材家居行业的规范整合和蓬勃发展起到了积极的推动作用。冯成刚

冬季装修如何扬长避短

通风换气最好在温暖午后

据业内专家介绍，冬季装修也有自己独特的优势，比如冬季木材比较干燥，装修后不易开裂和变形；油漆在冬季也能迅速晾干，使得装修效果更好；冬季的季节条件能够保证石膏制品的稳定性，而且冬季是家装市场的淡季，装修的价格也会有大幅度的优惠。

冬季施工最大的问题就是温度过低，一旦温度低于零摄氏度，很多需要水的施工如和水泥、贴瓷砖等都不能进行。天气寒冷，材料进出方便、施工操作不方便、材料的存放成问题，如有不慎，会衰减材料品质。个别装修人员用明火取暖也会产生危险。

此外，因为冬季室内空气干燥，失水较快，墙面施工容易造成空鼓、开裂、不平等现象。

温度与湿度：冬季气温低，抹灰、刮腻子、贴瓷砖等作业面如果受冻，就会出现空鼓等质量问题。对于还没供暖的房间，在温度达不到要求时，应暂停施工或增加采暖设备增加室内温度。对于已经供暖的房间，较高的温度对施工是有利的，但也要注意作业面失水过快而造成开裂的问题。

瓷砖：无论是墙砖还是地砖，都应该先将材料从室外搬到室内过渡24小时，适应了室内温度以后才能铺贴，以免施工后出现空鼓、脱落的现象。

墙面：因为室内空气干燥，失水较快，油工前的腻子不能刮得太厚，否则就容易造成空鼓、开裂、墙面不平等现象。

通常涂料施工的环境温度不宜低于5摄氏度，油漆施工时的环境温度则不得低于8摄氏度。因此，施工过程中应严格按照产品说明中的温度施工。同时，北方的冬季多风沙，要注意不要让沙粒落在未干燥的油漆表面上。若遇上大风降温天气，不宜进行油工作业，以免影响漆面效果。

木材：装修中所用的主材尤其是木材，需在有采暖设备的室内放置三至五天，以挥发掉由于温度变化而结出的水分。这样做是让木材的含水率接近屋内的水平，可避免装修后出现木质变形。

通风：开窗通风虽然有利于室内有害物和油漆制品的挥发和干燥，但是由

于冬季室外温度低，也会使漆变质甚至粉化，而且装修后没干透的墙面漆很容易被冻住，容易造成开春后墙面变色。所以，通风换气最好选在温暖的午后，而且每次通风时间别太长。

安全：冬季寒冷干燥，要严格注意安全，垃圾应随时清扫，木屑、碎木片等易燃物随时清理，油漆等物品应单独放置在阳台等通风的地方。在室内取暖，极容易引起缺氧、中毒等情况，甚至引起火灾。另外在粉尘过多的区域，也需要特别注意，在潮湿的地区粉尘爆炸的可能性较低，但在干燥的地区，粉尘（粉末状可燃性固体）在达到一定的浓度遇明火可能会引起爆炸。孙志鹏