



# 楼市供求 遭遇逆转

本报记者 黄晓娟

“新政”实施仅一个多月，郑州商品房市场开始进入“量跌价涨”阶段。根据同致行提供数据显示，5月郑州市品住宅销售面积环比减少三成左右，郑州楼市供求关系连续16个月以来首次逆转。

## 楼市促销战打响

面对市场变动，各大楼盘表现各异。大多数项目持价观望，少部分楼盘则迅速调整营销策略，开始试探性释放优惠。

近日，记者在鑫苑·逸品香山、正商·幸福港湾、中原新城、升龙国际中心等楼盘销售中心发现，特价房、优惠房浮出水面，这是楼市大半年以来，首次出现的大规模优惠活动。同致行运营总监曹庆伟认为，在中央新政和地方政策的重压下开发商不得不采用优惠策略来招揽客户，他预计，成交量的连续下降未来会影响到价格。

近日，记者从多家房展会上了解到，不少楼盘纷纷打出促销优惠。如鑫苑·逸品香山推出特价房、托斯卡纳推出买房送精装、中原新城、升龙国际中心纷纷推出青年置业计划，及时优惠释放，促进了楼市成交量。但大部分项目仍然反映较慢，持价观望。5月楼市成交量已经环比下滑三成多，郑州楼市供求关系连续16个月以来首次逆转。未来楼盘优惠力度将持续，灵活营销项目将分化较大市场份额，避免楼市陷入冷局。

根据同致行市场调查，本月各楼盘单月销售量明显降低。本月成交量百套以上的楼盘大多为地段优越项目，或品质大盘，如银基王朝、升龙国际中心、橄榄城等。未来楼市促销战将逐步打响，灵活营销项目将分化市场份额。

## 土地市场再次升温

5月，郑州市土地市场再次升温，月内共成交经营性土地（不含工业用地）15幅，成交总面积高达421.76万平方米，约合6326.4亩；其中，成交幅

数环比仅增长15.4%，成交面积环比大幅增长17倍有余。

曹庆伟分析其原因，主要在于政府响应中央调控思想，加大普通商品房住房和保障房建设，因此本月经济适用房用地供应占据了绝对份额。同时根据郑州国土资源局第二季度的供应计划，郑州市第二季度将供应各类住宅用地3463.33亩，预计未来两三个月内住宅用地，尤其是保障房用地供应仍将大幅增长。

2010年全年的各类住宅供应量计划为8655亩，其中，保障性住房、棚改房和自住性中小套型普通商品房用地比例占90%。而今年一季度，郑州市商住房地计划仅为521.62亩，这意味着2010年下半年土地将集中投放，这为本轮市场波动下郑州市的开发企业预留了利润空间。如果按照容积率3来测算，2010年投放土地将可建设商品住宅1558万平方米。按100平方米每套测算的话，2010年投放的土地将为郑州市提供15万套住宅，保守估计需要郑州市两年时间销售。房源增多对稳定房价、提升购房者信心十分有利，但这些土地变成真正的住房进入市场，最快得到明年上半年。

## 波动带来优胜劣汰

鉴于上轮波动经验，大多业内人士认为本次波动周期不会太久，楼市变动也会相对缓和。在当前供大于求、需求萎缩的背景下，“优质”的企业和楼盘才能真正体现出“优价”，也最能体现出“优卖”。“无所作为的等待会导致楼市陷入比上轮波动更为严峻的僵局。建议开发企业保持高度警惕，对在售项目实施灵活营销、做实客户心理把控工作，最大限度地保持销售稳定，赢在市场下滑的每一个

阶梯之上，全方位提升项目市场竞争力。”曹庆伟坦言。

大浪淘沙，楼市进入优选时代。优胜劣汰的过程，也是优选的过程。经过这次大浪的洗礼，真正优质的企业浮出水面，生存下来并成发展，劣质的企业将被无情地淘汰。汰弱留强，对企业而言，是个痛苦经历的过程，对行业发展而言，实乃幸事。

## 相关链接

郑州同致行地产顾问有限公司：是同致行(中国)在郑州成立的全资子公司，致力于中国中部房地产代理相关业务拓展，短期立足中原，郑州同致行的成立正式拉开了同致行北上的发展战略。

几年时间先后在郑州、洛阳、开封、南阳、安阳等地成功策划代理了城市综合体、纯商业、写字楼、大型住宅、高端住宅及大型旧城改造项目15个以上，建筑面积超过700万平方米，目前在郑州市的代理建筑面积市场占有率排名第一。创造了同致行在异地业务发展领域的新篇章，基本树立了在中原腹地的专业形象和市场份额。

郑州同致行正在服务的房地产项目包括：升龙郑州曼哈顿项目、建业世纪华阳项目、宝龙城市广场项目、升龙中原新城项目、河南高速奥兰花园项目、鑫苑现代城项目、正商红河谷项目、棉纺路惠众项目等。

## 中原首家禅意居所落户高新区 “美景菩提”开工奠基

本报讯(记者 刘文旭 实习生 李勇)昨日，初夏一场雨后，中原首家禅意居所美景菩提奠基。作为河南美景置业有限公司旗下的第六个精品楼盘美景菩提项目，在郑州高新技术开发区(以下简称高新区)科学大道信息工程学院对面的项目现场，举行了隆重的开工奠基仪式。

上午9点，美景菩提项目奠基仪式开始。出席活动的嘉宾们以手指点花瓣作香梅图，感悟“禅意”境界。

接下来的火炬传递表演，展示了美景置业成立近七年所开发的各个项目风采。而郑州大学国学院学士团诵读的《美景菩提赋》，更是凸显了美景菩提的“禅居”意境。

据介绍，美景菩提项目的开发商美景置业，是郑州市仅有的七家拥有中国房地产开发一级资质的大型房地产企业，其陆续开发建设了美景天城、美景花郡、美之域、美景鸿城、美之上等大型精品楼盘。

美景菩提项目位于高新区科学大道与月桂路交会处的信息工程学院对面，占地约47亩，总建筑面积约11万平方米，采用“高层空中庭院”加“低密度合院洋房”的创新设计产品，首次在中原楼盘中提出“禅意居所”的文化理念，诠释了高尚住宅的品质和内涵。

据介绍，菩提项目对完善高新区的城市功能、提升高新区的城市建设品位具有明显的带动、拉伸作用。



## 楼市漫谈

### 二套房与市场预期

本栏主笔 马晓鹏

6月4日，住建部、中国人民银行、中国银监会发出通知，对商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准进行了规范。通知明确三种情况将被认定为“二套房”，并执行第二套(及以上)差别化住房信贷政策，其中包括借款人首次申请利用贷款购买住房，如在拟购房所在地房屋登记信息系统中心其家庭已登记有一套(及以上)成套住房的。

关于二套房的种种揣测，终于尘埃落定，早已“草木皆兵”的楼市，无异于雪上加霜，可以想象其对楼市的打击是重大的。这一竿子打下去的不只是对二套房的消费热情，肯定也影响到潜在购房者的消费需求，至此按揭购房的黄金时代就此一去不复返。

华远任志强说，换个办法、换个思路、换个方式、换个思维也许就会将复杂的矛盾用简单化的方式来解决。“这么强的政策压下来，犹如冰水浇头，房地产市场当然会哆嗦一下。”郑州有地产负责人说。但“哆嗦”之后，楼市会否下行？还是出现像以前那样的新一轮“报复性反弹”，还很难说。

调控政策频出之下，未来楼市走向到底如何，这个问题不仅购房者“看不清”，开发商也一样很迷茫，前者选择观望，而后者则更多得通过延期开盘来“边走边

看”。更有很多购房者选择“退房”，楼市深陷迷途，开发商、购房者都在“潜伏”。搜房网特推出此专题，呈现楼市景象。

“今年的楼市跟2008年很像。这一波退房潮后，还会有新一轮的退房潮。”有郑州房地产业界人物悲观地认为，未来购房者会以多种理由退房。“原因很简单，就是预期房价会跌”。显然地产商依然在观望，目前动摇的迹象不明显。

无论是房贷政策还是土地增值税清算，其执行层面的做法将决定楼市调控的成败。也就是说，执行到位则调控效果显现，执行不到位则调控不可避免再次流于形式。而市场上，我们其实已经看到对调控的力量。

如果说4月出台的“国十一条”是此轮调控的核心纲领，那么一个月后，这个纲领性文件的几个重要配套细则已悉数露面，包括保障房政策的落实、土地增值税清算、二套房贷认定标准等。加上正在酝酿的房产税细则，我们可以看到一条清晰的保障、财税、信贷相互配合的组合拳打法。而其中，信贷与财税政策对短期内的楼市影响力尤其重要。

任志强认为，更多希望通过进入城市而改变生活的人们，将会越来越难以跨越这道住房的门槛。



# 美之上：为北区“刚需”量身定做

本报记者 刘文旭

以南环路、花园路组团为两翼，从东风路向北至国基路、三全路，郑州大北区的腾飞之梦越来越丰满。美之上，生活至尚。美之上，集所有美丽之精华，携所有美好之向上。深蓝格调，精致中充满浪漫；凤凰涅槃，自由中勃发生机。美之上是美景置业继“美景天城”、“美景花郡”、“美之域”、“美景鸿城”项目之后又一精心之作，凭借美景置业多年地产开发的丰富经验，秉承“美丽地产，美好生活”这一人居理念，以专业的眼光和非凡的理念打造的精英社区。这片土地，让身在都市华彩中的精英人士轻松安家，幸福尽享城市精彩。

从5月1日，美之上正式接受预约登记以来，便受到了广大市民的高度关注。短短一个月的时间里，美之上“大北区最高性价比典范家”的形象便已深入人心，一时间，美之上让大北区因之而不同。

调查显示，在北区置业的，有89%是“刚需”。

## 择居北区 选居美之上

“来到美之上项目，我才发现我们对北区的认识，远跟不上北北变化的速度。”美之上资深置业顾问李娜表示。作为中原地产的领军企业，最早在东南版块开发的美景置业，2007年进军它地的首战项目——美景花郡，当初就位于北区。短短两年的时间，他们所经历的北区变化早已不胜枚举。

如今，在斩获美景花郡、美之域的胜利成果之外，三全路、花园北路因房地产生蓬勃发已让他们切身体会北区的强大潜力。北京盛联阳房地产经纪有限公司中原代理项目已有多年，其董事副总经理丁品格对于北区的变化表示，北区通过近10年的发展和积淀已经算是真正意义上的高飞了，那里天然的生态环境和丰富的旅游资源，迎合了人们追求自然、健康、轻松居住环境的心理，这是他们选择北区的理由之一。

美之上位于郑州大北区，坐落于三全路与索凌路交叉口向西100米路南，以“美之上，生活至尚”为核心开发理念，以为大北区刚性需求的精英阶层打造私享空间为核心定位。多数购房者是这样评价的：这里交通便捷，多条公交线路和地铁4号线在此交会，轻松畅享全城精彩；这里设施齐全，双气地暖，更是适合一生拥有的幸福温馨之家；这里名校簇拥，教育资源丰富，小博士幼儿园、四十七中、惠济一中、北大学城等让孩子的未来在运筹帷幄之中……

## 精耕细作 绝版性价比之王

的美人很是感动。“我们只是做了自己该做的事情，做好的产品，卖高性价比的房子。我们的价格并不属于绝对便宜，只是在好品质、好地段、好未来、好服务的多方面对比下，性价比是我们最大的优势。”付晶坦言。

在新政的“高压”下，很多楼盘都遭遇了前所未有的“寒流”，但美之上为什么能在新政后高调入市呢？除了项目自身所具有的众多优势亮点之外，美景的信誉和口碑超吸引了很多真正刚需置业者，并成为北区增值的“第一”，美之上销售中心热闹非凡，300多名购房者到达现场参加排号，让始终对产品精益求精

记得2009年，记者就北区的楼市发展潜力问题采访河南财经学院工程管理系教授刘社时，她就表示：“需求决定供给，楼市板块的不断向北漂移，折射出郑州北区房地产市场供需两旺，并且北区已成为本地居民继郑东新区后的另一个高端住宅消费市场，并且在未来若干年之内，北区房地产市场会依然向好。”

以索凌路附近的普罗旺世、美之上等为例，即使在新政调控环境下，还是有相当不俗的表现。已经进入尾声的普罗旺世，保持着一贯的热销，二手房的价格甚至高于了郑州同等地理位置、不同区域项目的价格。另外，近日开始接受预约咨询的美之上，首次公开便受到了北区“刚需”客户的追捧。

的销售不仅仅是把销售目标完成，更要通过销售过程和结果不断巩固品牌，只有良好的品牌形象和市场口碑才能在未来的房地产行业拥有自己的忠实客户。永远在企业发展中让利予客户，尽可能超越客户对我们的产品期望值，给客户最大程度的惊喜，无论是工程质量还是未来升值空间等，只有获得双赢，才会对公司长远发展有价值。

由此可以肯定，在未来的更长的日子里，该项目将以更加优良的产品和服务将美之上这一人文和谐社区建设得更加美好，为中原大地增添一抹动人的光彩。

## 破冰6月 “刚需大军”是主力

你可以跑不赢市场，但你一定要跑赢对手。

不管承认与否，中国楼市已经进入最关键时刻。从4月15日，史上最严厉的房产新政——“国十条”凌厉攻势冲击房价壁垒。传统5月，中原楼市总算是平稳过渡，但，下一步楼市K线图将如何行走？

根据郑州地产的发展情况，大部分开发商则表示，郑州并不属于房价上涨过快的城市，坚信“任他风吹浪打，郑州能够闲庭信步”。

“由于美之上项目的品牌、规划、户型、配套等方面的综合优势，项目自从5月1日面世以来，没有受到新政的太多影响，我想这也和项目产品本身非常适合刚性需求购房者有很大关系。”河南美景置业有限公司营销总监付晶信心十足地说。

“楼市新政狂飙突进，在舆论的悲观预期下，市场近期一片萧瑟的味道，其实，出现这样的情况，只能表明市场的成熟，以及舆论的不冷静。一个市场，起伏伏很正常，好的世道要卖房，不好的世道，同样要卖房，所不同的是，不同的市场，心态会不一样，但是，价值依旧是永恒的。”话锋一转，汪智对6月市场充满期待。

仿佛为印证汪智的观点，付晶直接以数据为证：“目前我们美之上的客户排号人数已远超实际房源，并且据统计，选择美之上的客户90%为自住，80%为首次置业者。”

当购房者的期望遭遇开发商的谨慎与保守，“刚需”大军的威力可见一斑。



## 美景“北伐”为“刚需”量身定做

目前，大北区面积广大，人口密集，尤其是许多年轻精英人士聚集的地方。他们身负都市的繁华，但却找不到筑爱的港湾；他们隐没在滚滚人流，但却渴望逆于喧嚣寻求自由空间。这一片土地也许广阔，但却无法匹配他们心灵的归宁；这一片繁络也许诱人，但却无法充满他们内在的品位！虽然大北区楼盘云集，但真正谈得上专为刚性需求打造的宜居楼盘典范家却是没有；虽然大北区开发火热，但真正能够解读身处繁华都市精英新贵内心追求的却是极少。于是，有了美之上，有了这样一片空间，可以栖息这一群都市达人的灵魂。

美之上以“美之上，生活至尚”为核心开发理念，以为大北区刚性需求的精英阶层打造私享空间为核心定位。高层多层错落有致，完美结合；88平方米精致两房，承载精英阶层的品质生活；130平方米~140平方米温馨三房，珍藏三口之家的幸福时光；180平方米豪华四房，礼待成功者的唯我天地。多户型选择，南北通透，高层更是户户赠送面积。

美之上本在周边配套、自身规划等方面丝毫不逊色于周边其它楼盘，特别是美景置业在本地的好口碑，让被称为北

区精品楼盘代表的美之上，成为目前新政之下刚需置业者的优选楼盘。

据了解，作为一个有理想的开发企业，美之上的开发商美景置业在根据项目所处的区域位置，并结合项目自身特征，将美之上定位于北区精英人居楼盘进行潜心打造，融入了很多开发商最负责任的人居理想。

据介绍，该项目是由河南省成立最早的国家甲级综合勘察设计单位——河南省建筑设计研究院担纲设计，通过对多个方案进行对比，美之上遵循务实创新、舒适和谐的设计理念，致力于向业主提供高品质的居家生活，将成为北区的“最适宜人居的示范小区”，是美景置业精品系列继“美景花郡、美之域”之后，在2010年所开发的又一精品楼盘。

充分为业主着想，处处都体现居住者人性化的服务，让居住者更幸福，让楼盘本身的升值有保障，也是美之上的理想之一。据了解，美之上项目虽小，但却引进了北区少有的地暖配置，让业主住后即能享受到高品质的生活。

“我们理解的生活应该是健康的，富有色彩的。”这是付晶对美之上生活的解读。