

变数：楼市四月的“战争”

本报记者 刘文旭



4月项目未入市先优惠

有“小阳春”之称的3月悄然过去，全国楼市继续在成交量萎缩、价格坚挺中纠结徘徊，其中开盘和新入市的项目屈指可数，远低于往年3月份的火热景象，相对应的购房需求也出现了更深刻的“潜伏”。

经过一个多月的政策消化，有迹象表明，开发商尤其是大型房企，为了加快完成年中业绩，开始加大推盘力度。据资料显示，4月份新入市项目将会有十多个，尤其是老盘新开的优惠幅度比较大；中州锦绣花园推出30套特价房，最高优惠10万元（时仅限区内）；紫荆尚都会会员招募中，到访客户可获赠万元购房礼券；九龙城一期准现房1000元抵1万元，开盘前更享有5元/平方米/天的特惠活动；正弘蓝堡湾将于4月9日开盘，1万元抵两万元，并且每平方米送1000元精装修；康桥

金城上郡4月16日将加推二期……

4月4日上午，记者来到位于西环与北环交会处的利海托斯卡纳项目营销中心，记者坐在靠近门口的休息处仔细数了一下进出的客户人流情况，10分钟内，大约有10组客户进来看房，并且都有熟悉的置业顾问上前接待，这表明了当前的市场状况下，托斯卡纳已经积累了雄厚的客户资源。

经过采访记者得知，3月27日，托斯卡纳90平方米的洋房正式开盘，开盘即销86%。现场一位正在签约的张女士告诉记者，相对于市区均价8000元左右的商品房，托斯卡纳6000元左右的均价已经很少见了，并且他们推出的洋房概念很适合年轻人。

业内人士认为：开发商、购房者都在逐步适应限购后的楼市脚步，市场运行开始逐步稳定。

2011年，房地产业的春天没有如期而至，却显现出几分“倒春寒”的景象。面对接踵而来的调控和前所未有的市场困局，行业的深度盘整和变革更是势不可挡。

购房者“淡定”看楼市

2008年，记者在楼市价格的“浪尖”上买下了现在的“蜗居”，在那个“好时代”，无论是排号还是开盘，购房者都兴奋异常。如今，房地产项目大多是把数十栋楼分开卖，然后把场面扩大，美其名曰“逆市飘红”、“开盘售罄”。

“殊不知，风里来雨里去，经过浪淘沙的购房者都开了‘天眼’。”在移动公司上班的赵先生这样调侃自己，“用时髦的话说，我们叫‘淡定哥’。”小赵告诉记者，他身边的很多朋友没买房的时候一直在等待，结果房价越等越高，刚开始买“鸽子笼”的朋友一直想换房，结果限购令出来时都傻眼了，不知是喜是悲，内心很焦虑。现在反而淡定了，“没房住就租房，有‘鸽子笼’的总比没房强。”

在记者近日走访的多个楼盘中，多家楼盘销售负责人向记者坦言，不仅意向预约量和成交量在上周急剧下降，而且到销售现场看房的人也在急剧减少，而这样的情形与2008年类似但也有不同，不同的是如今外地购房者数量较当年减少了5成以上。

当开发商看不到“刚需”时，就会出现“阵痛”，这一切都表现在相当一部分购房者心态已经发生很大的变化：先前焦虑、盲从，如今从容淡定。事实上，这一变化，在一定程度上已经让购房者占据心理优势，进而拥有更多讨价还价的余地。也就意味着，如果开发商不拿出足够的购房优惠的话，购房者必定不会轻易出手。

4月是“劫数”还是吉数

这是一个挑战和机遇并存的时代。“地产的黄金时代过去了，白银时代也过去了。如果只停留在过去的辉煌，会让自己永远都看不见脚下的阴影。”河南万家园置业副总裁董根来告诉记者。很多年来，他给记者的感觉不是一个真正的房地产商人，而是地产的一个理论家或者说是思考者。

每次讨论当下的楼市形势、郑州的开发商项目状况时，他的话总会让记者思考很久。“再火热的市场也有太阳照不到的角落，再低迷的市场也不会万马齐喑，一片萧瑟。”董根来认为，很多开发商从3月底就开始发力，寄希望于4月份，打破沉寂，即使不能让市场恢复火热，起码可以起死回生。但是，有这

些想法的人还不够高明，应站在局外看局内。“在号称‘史上最严厉调控’的2010年，郑州楼市没有出现集体下滑，一些品牌房地产企业甚至还取得了骄人成绩，万达、恒大这些国内巨鳄也纷纷挺进中原，他们‘笑傲江湖’的秘诀才是我们多数开发商该学习的，而不是去抱怨市场或者政策。”董根来说。

的确，又一次大浪淘沙的时代来临了，用真正过硬的产品和别具一格的营销策略去战胜市场才是唯一的出路。前几个月预计开盘的项目，有过半并未如期入市，可能并没做好迎接挑战的准备，但到了决定上半年业绩的黄金四月，如果市场持续低谷徘徊，只能等待时间的检验。

楼市荐盘

栏目记者：刘文旭

康桥金城上郡



开盘日期：二期4月16日加推
项目地址：大学路与陇海路南
楼盘简介：项目左右二七繁华中心，俯瞰郑州核心之地，领享三大生态主题公园，尊享鼎盛中央繁华的万象包罗和顶级生活资源的全球汇聚，以世界都市人居大成理念精华打造百万平方米中原国际人居标典。

通利紫荆尚都



开盘日期：二期预计4月
项目地址：紫荆山路与陇海路交叉口向南300米
楼盘简介：项目包含公寓、小户型、中等户型等不同的居住类型，建筑风格运用现代手法，简洁明快。30-130平方米的精致户型创造健康品质生活，种类丰富、南北通透、引领都市新贵阳光生活空间。

东方鼎盛时代



开盘日期：预计4月
项目地址：金水东路与农业东南路600米
楼盘简介：项目总占地168亩，总建筑面积23万平方米。项目的建筑风格为现代主义花园社区，由河南徐辉建筑设计事务所设计，强调实用主义，功能至上，外立面统一，楼宇密度低，楼间距大，给人一种逐渐开阔的视觉享受。

鑫苑逸品香山



开盘日期：二期花园洋房预计4月
项目地址：花园路与英才街交汇处向西800米
楼盘简介：二期占地124亩，总建筑面积19.8万平方米，由徐辉建筑设计有限公司设计，由8栋8层电梯洋房与15栋15层电梯洋房组成，户型面积区间为70-300平方米，内设幼儿园、游泳池等优质社区配套。



装点空间 谁最行

《装点空间》栏目自上周开播以来，咨询电话持续不断，热心业主纷纷将户型图发至栏目邮箱。

如果你已经从事室内设计多年；如果你有一定的设计功底和相当设计经验；如果你十分了解中原市民的家居品味；如果你致力于创造更好、更新、更实用的室内空间；如果你想把自己的每一个设计作品都变成现实；如果你想与更多的人分享你的设计成果；如果你有爱心为帮助那些最需要你的专业知识和技能的人……

那么，来吧，《装点空间》将为你提供广阔的平台和充足的空间，让你在中原家居行业的专业媒体上充分展示自己。

本周起，《装点空间》栏目诚邀资深设计师，上榜设计师将有机会入围“中原家居品牌榜”之“2011年度优秀设计师”提名。相信，《装点空间》不仅是一个展示与交流的平台，更是一个提升与实现自我的平台。

同时，《装点空间》栏目继续征集今年有装修计划的业主的设计需求。

电话：67655260
手机：13633810755
QQ：289615059
邮箱：t10755@163.com

七嘴八舌话楼市

栏目主持：黄娟娟

本期话题：郑州房价还会涨吗？

冰激凌(QQ)：我认为限购区域内的楼盘在资金链受压的情况下会降价；不限购区域的楼盘涨价的可能性最大。若郑州的房价仍然控制不住的话，我想，政府肯定还会出台政策。

桃花朵朵(QQ)：想买房子的赶紧买吧，不要再等待，历史告诉我们，涨上去的房价就不可能再降，越等待，房价涨得越高。

玫瑰菲菲(QQ)：想让房价降下来，几乎不太可能；因为限购的东西一定是稀缺的，只有稀缺才会限购，正是因为房子的稀缺，供不应求，降价不可能，适当的时候会有一些优惠是肯定的，因此，购房者可以抓住这个时机。

大卫(电话)：对郑州来说，我认为房价会降，但不会降很多，降价是迟早的事，今年政府加大保障性住房建设，就是为了解决一部分买不起房的购房者的住房问题，一旦这些人有房子住，那么多空房卖给谁？开发商若不甩卖，如何回笼资金？

下期话题：

楼市调控下，什么样的房子最值得买？如果对此话题有兴趣，“七嘴八舌话楼市”邀请您参与，参与可通过电话、QQ、邮箱等形式。

热线：67655260
邮箱：zzrbzyls@163.com
QQ群：59516421

风筝相伴装修季

郑州红星美凯龙清明小长假主题促销活动完美收官



资料图片

“又是一年三月三，风筝飞满天”，今年的农历三月三巧遇清明小长假，春季也正值家居行业传统旺季，4月2日~5日，郑州红星美凯龙特别推出了“风筝轻舞时常飞扬”主题促销活动，让有心在这个清明小长假选购家装产品的消费者眼前一亮。

上周末，记者在红星美凯龙看到，市民手中拿着各色的风筝在商场里穿梭来往，脸上露出惬意的笑容。红星美凯龙商场推出的“风筝轻舞时常飞扬”主题促销活动，让到场消费者不仅有风筝可以玩，还可以用极低的价格买到商场

大力促销的家居商品。

郑州红星美凯龙总经理蒋维刚告诉记者：“经过这几年的引导和培育，由清明小长假演变而来的‘踏春时节看装修’的理念，已经日渐深入人心。消费者平时一般都比较忙，很难有充足的时间来考虑家庭装修的事，清明小长假成为春天家居消费的一个重要节点。”

据悉，此次清明小长假期间上演的红星美凯龙“踏春时节主题促销”活动创下了历届“踏春”之最，完美续接了3月份的“春装美家”活动。

冯成刚

行业资讯

新郑市国有建设用地使用权挂牌出让公告

经新郑市人民政府批准，新郑市国土资源局决定以挂牌方式出让三宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、挂牌地块的基本情况和规划指标要求

人和其他组织均可申请参加，申请人可以单独申请，也可以联合申请。境外人员和机构如欲参加竞买，应事先征得出让方同意。

三、本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

限内最高报价低于底价时，挂牌不成交，无竞得人；最高报价高于或等于底价时，报价最高者为竞得人，若报价相同，则先提交报价单者为竞得人；在挂牌期限截止时仍有两个或两个以上的竞买人要求报价，且报价均高于截止时报价的，由新郑市公共资源交易中心组织现场竞价，出价最高者为竞得人。

编号	土地位置	界址	土地面积(平方米)	土地用途	土地现状	规划设计要点				出让年限(年)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)	备注
						容积率	建筑密度	建筑物高度	绿地率				
(2011)035号	龙湖镇107国道西侧、富源路南侧	东至2010年工业出让03号地，西至2010年工业出让01号地，南至中原工学院，北至富源路	9231.53	二类工业用地	通电、通供排水、通燃气、通路、通讯土地平整	≥1.0	>30%	<24米	≤20%	50	160	80	塑料制品业
(2011)036号	龙湖镇107国道西侧、富源路南侧	东至河南富源制管有限公司用地，西至2010年工业出让02号地，南至中原工学院，北至富源路	17871.33	二类工业用地	通电、通供排水、通燃气、通路、通讯土地平整	≥1.0	>30%	<24米	≤20%	50	310	155	专用设备制造业
(2011)037号	龙湖镇富源路南侧、梅山路东侧	东至2010年工业出让02号地；西至梅山路；南至中原工学院；北至富源路	7507.5	二类工业用地	通电、通供排水、通燃气、通路、通讯土地平整	≥1.0	>30%	<24米	≤20%	50	130	65	纺织服装制造业

四、本次挂牌出让的详细资料和要求，见挂牌出让文件。申请人可于2011年4月26日至2011年5月9日(法定假日除外)，到新郑市公共资源交易中心获取挂牌出让文件。

五、申请人可于2011年4月27日至2011年5月9日(法定假日除外)，到新郑市公共资源交易中心提交书面申请，并提供营业执照副本、法定代表人证明、法定代表人身份证或本人身份证及复印件、授权委托书、保证金交纳凭证等，交纳竞买保证金的截止时间为2011年5月9日16时(以到账时间为准)。

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，将在2011年5月9日16时前确认其竞买资格。

六、本次国有建设用地使用权挂牌地点为新郑市公共资源交易中心；挂牌时间为：2011年4月27日9时至2011年5月11日16时(挂牌期限，法定假日除外)。

七、挂牌竞得人的确定方式：在挂牌期

八、其他需要公告的事项
本公告未尽事宜详见出让地块挂牌文件，以挂牌文件为准。

九、联系方式与银行账户
联系地址：新郑市公共资源交易中心
联系电话：(0371)69957717 62681072
联系人：司永涛 袁博
开户单位：新郑市公共资源交易中心
开户行：郑州银行股份有限公司新郑支行
账号：9910120111000836

新郑市国土资源局
新郑市公共资源交易中心
2011年4月6日