



### 微观楼市

栏目记者 杨秀娜

### 本期话题

## “候鸟”南飞 “择枝”而栖

**郑州人在世界:** 作为一名土生土长的郑州人,经历郑州从小镇变为大都市的宏伟进程,在郑州工作、安家,因为这里是我的根。同时,也为郑州的城市病深感苦恼,交通拥堵、雾霾笼罩、人口拥挤、空气污染加剧。近日与同城好友叙旧,他们纷纷表示,已经在南方置业,珠三角二三线城市、海南地区成为他们的第二故乡。

**观察家:** 在世界第三大都市圈珠三角区域,有一个地方叫中山,8月份一手住宅均价每平方米不到5500元,是同月广州网签均价的36%,可谓珠三角地区的价格洼地。中山目前房价水平比较理性,自用性非常强,投机性比较少。随着核心区的不断确定,产业的升级,可供开发的土地越来越少,较低的价格,不错的收入和大量的发展机会,对外来人口是一个巨大的吸引力,其楼市也会逐渐转变为价值高地。

**迁徙者:** 从郑州到中山,是我人生的一次重大转折。2009年到2012年5月份,我在郑州打拼,居于郑东,生活对于我来说,就像长跑,看不到尽头的疲惫;6月,来到中山,一座滨海城市,人口密度很低,生活节奏很慢,天是透彻的蓝,水是见地的清,依山而居,大口大口吮吸新鲜的空气,最重要的是,我在这样美丽的地方遇到了一位美丽的姑娘。买了一线开放商在中山的项目,每平方米6000元,从此,告别郑州,定居于此。

**旅居客:** 今年“十一”,赶上了郑州某知名开发商组织的海南看房团。本以为大家都是去看房之名旅游,实则恰恰相反,而我,成为名副其实的打酱油。孝敬老人、度假旅居、长久定居等需求在购房者中所占比例最多,投资者次之。海南,到底有什么吸引郑州人的地方?

**海拓澜湾:** 海南位于中国的最南端,这里离赤道近,因此造就了它独特的气

候环境。这里绿化植被覆盖率高,被称为天然“大氧吧”,这里四季花常开,空气清新。特别是冬天,内地好多地方都下着大雪气候严寒,然而海南的气候温度却像春天一样温暖,也是好多人喜欢来海南的原因。随着国际旅游岛的建立,海南最终会发展成为疗养、养生、度假、旅游、居住的最佳地方。

**袁岳:** 海南有些什么而内地没有的?低税的国际名品、各类博彩娱乐项目、更多的主题类娱乐设施,加上海南本来就有的避寒旅游胜地的优势,我的预期,从这个时候开始在海南拥有一处度假居所,让父母或者爷爷奶奶在海南度过内地日益寒冷的冬季,如果没有人去就以产权酒店的方式让专业机构管理经营,那将是中国本地中产阶级的新生活品质象征了。

**房企到海南:** 郑州人在海南的置业需求早已被郑州本地开发商嗅到。宏

光、太极、伟业、正商、华林、国润,这是一串不完全统计的在海南攻城略地的郑州地产企业名单,在这些扎根河南、远征海南的地产企业当中,有的多案并举、多地联动,如宏光、伟业;有的项目既成,完美收官,正待新项目启动,如豫发;有的业已成立海南分公司,正在进行项目前期报建和产品规划设计,如太极、国润;有的正在布局目标城市,招兵买马、蓄势待发,如正商、华林、新乡置业等。

**点评:** 海南,北纬18度蔚蓝的诱惑,成为很多郑州人养老、度假的首选;珠三角地区,天蓝水清,气候宜人,经济发达,都市繁华,更是吸引郑州人跨省置业、南国投资。郑州人的购房半径正在扩大,郑州人的生活版图正在改变,这种改变的背后,则是对郑州天更蓝、水更清、路更畅、房更好的渴望和众望。

### 海口观澜湖 世界高尔夫挑战赛收杆

本报讯(记者 任志伟)10月28日,高尔夫排名世界第一的泰格·伍兹及前世界第一罗里·麦克罗伊在海口观澜湖黑石球场上演世界第一挑战赛。经过18个洞的较量,麦克罗伊打出低于标准6杆的67杆,伍兹交出低于标准5杆的68杆,麦克罗伊以1杆优势战胜伍兹,赢得这场两人之间的巅峰对决。

据了解,观澜湖集团自1995年举办高尔夫世界杯后,一直致力于在中国发展高尔夫运动的前沿,至此已举办超过100场国际性大赛,而每年举办的国际赛事都在直接推动着物业的升值。

观澜湖集团主席兼行政总裁朱鼎健表示:“毫无疑问此次赛事将对国内及区域内高尔夫的发展起到促进作用,也进一步实践政府力求将海南打造成世界度假休闲胜地的良好愿景。”据悉,继“天王挑战赛”结束后,相继竣工且开业的冯小刚电影公社、兰桂坊、免税店也都将成为影响物业“地段身价”的最有力的支撑。

### 睿智禧园 二期“大家”入市

本报讯(记者 任志伟)继睿智禧园一期热销之后,近日,二期升级巨作——“大家”中央景观大宅震撼登场。

据了解,二期“大家”环“龙形水系”景观轴线分布,“一轴、一环、六庭、八园”的园林规划,将怀古的浪漫情怀与现代人对生活的需求相结合。

郑州市首批示范性高中、河南省示范性高中、郑州市国际教育特色学校——郑州中学梧桐校区就在家门口;社区内引入加拿大枫叶小熊幼儿园,享受原汁原味的北美优质教育。此外还有郑大实验小学、郑州中学一附小、中学有外国语中学,高校更有国家“211工程”的郑州大学、河南工业大学、河南轻工业学院、解放军信息工程大学等全国全省顶尖学校环绕周边。

睿智禧园二期“大家”智能升级,海尔阳台式太阳能热水器、户市政直供直饮水系统、雾森系统、置换式新风系统等20多项科技,提高业主居住的舒适度、安全性、便捷度。

目前,睿智禧园二期“大家”116平方米舒适两房,143-149平方米奢享三房,182平方米豪阔四房震撼登场,1000抵1万会员招募开启,会员更可尊享“日增百金”的增值计划。

### 飞利浦(中国) 开拓创新业务模式

本报讯(记者 任志伟)近日,飞利浦(中国)投资有限公司宣布成立飞利浦节能科技服务(武汉)有限公司。

飞利浦节能科技服务(武汉)有限公司将落户于武汉东湖新技术开发区,是飞利浦的全资子公司。未来其将立足于合同能源管理业务,为景观、道路、商业、工业、办公等各领域不同类型的客户,提供包括节能诊断、节能方案设计、节能改造、融资方案设计以及运营管理等全方位的服务。

成立仪式上,武汉东湖新技术开发区管委会还与飞利浦签署了战略合作协议,共同推动武汉及周边地区的节能减排和可持续发展事业。

合同能源管理是一种基于市场运作的全新节能机制,其核心是“我投资,你节能,共分享”。如今,飞利浦已经在中国构建起业内唯一的从LED光源到灯具,从照明控制到整体照明解决方案的整合产业链。合同能源管理模式的引入,进一步完善了飞利浦为客户提供全方位照明服务和解决问题的能力。

### 信阳正商·红河谷 洋房盛惠开盘

本报讯(记者 任志伟)近日,信阳正商·红河谷14#花园电梯洋房开盘。

当天上午,位于湖东大道的信阳正商·红河谷售楼部内,高朋满座。他们一边享受着信阳正商红河谷的温馨服务,一边欣赏着14#花园洋房开盘的盛况。

“听说今天正商·红河谷开盘,我是昨天夜晚特意从北京赶回来的。”一位先生说,“早就想在老家买套房,但又不知道买哪儿,有不少亲戚买的红河谷,他们也推荐我买。上个月回来去工地看了看,感觉花园洋房不错,周边环境好,有山有水,而且门前有正商大道,去市中心只要几分钟,价格也比较划算,正商又是大品牌买着也放心,便计划着买这儿。”成功签约后夫妻俩喜笑颜开,他们的行动再一次证明了信阳正商·红河谷的品牌魅力。

据悉,本次开盘是14#花园洋房首推,面积为77-143平方米,浪漫温馨二房,时尚大气三层,而开盘当天成功选房者即可享受首付3.5万起的优惠,限时推出5套特价房,最大优惠八五折。

信阳正商·红河谷地处环境优美的浉河区,位于规划中的贤山路与湖东大道交会处西南侧方位。南依玉皇山山脉,北临聚贤祠,西接南湾湖,东靠贤山路。整个项目占地366亩,总建筑面积43万平方米,三面环山,一面临水,山水环绕,环境优美,交通便捷,是一块不可多得的宜居之地。

而2011年12月16日,信阳第三小学正商学校的捐赠,表明信阳正商·红河谷正在为建设信阳最好的教育示范社区而积极努力。

### 信阳市第三小学正商学校奠基

本报讯(记者 任志伟 文/图)10月29日,信阳市第三小学正商学校奠基仪式举行。信阳市有关部门领导、信阳正商置业负责人及百余名业主代表出席并见证了本次奠基仪式。

名校教育对孩子的一生影响深远,良好的教育环境将成就孩子美好人生的起点,而让优质教育资源扩大受益区域也是信阳市政府的一项民心工程。正是基于此,正商·红河谷与信阳市浉河区教体局正式签订协议,在项目对面捐建信阳市第三小学正商学校。

据了解,该校由正商地产投资1500万元,兴建高标准现代化的24班小学,并配建标准塑胶运动场。学校总占地面积约40亩,总建筑面积约5400平方米,建成后整体移交浉河区教体局,性质为公办学校。计划2014年7月底竣工,9月份开始招生。学校能容纳1200名学生,建成后将是浉河区一所高标准、规范化的标杆小学。

信阳正商·红河谷是由中国房地产百强企业正商地产投资建设的一个以



宜居住区为核心,集商业、教育、居住功能为一体的大型地标性都市综合体项目,是信阳市重点建设项目之一,共分3期开发。作为信阳市浉河区一线山景生态宜居大盘,信阳正商·红河谷拥有一流的自然资源、一流的商业配套、一流的建筑质量。据悉,信阳正商·红河

谷10月推出“80home”青年置业计划,首付3.5万起,就能置业揽山洋房。81-143平方米全通透无遮挡景观户型,坐拥千亩森林公园、10分钟城市生活圈、信阳市第三小学正商学校的优质教育资源,令本次加推面市的高层产品备受瞩目。

### 置业故事

栏目记者 李莉

### 双城生活 别样精彩

据北京青年报报载,对安居的渴望在不断延展着北京常住人口的生活半径。街头巷尾,当人们在讨论着北京六环每平方米两万以上的单价时,正有很多人真实地过着白天在北京上班、晚上在河北睡觉的日子。

张希元是石家庄人,现在在门户网站任职,是一个二级频道的主编,年收入20万元左右。张希元此前觉得自己是一个挺讲究生活品质的人,从来没想过要买房子,觉得在公司旁边租一个房子也不错,剩下的钱四处旅游。与人合租或者自己租个小房子,对于从来不开火的年轻人来说,已经绰绰有余了。这样的日子过了五六年,张希元自己觉得还挺惬意。

张希元是单亲家庭,前年母亲生病,便把母亲接到了身边来照顾。这下一切都需要改变了,不可能让母亲跟他这个单身汉

与人合租。于是便开始逛房展,四处看房,但这几年北京的房价已经高得离谱了。

张希元工作的清华科技园周边,好的社区已经是每平方米7万,即便是像科汇园这样上世纪80年代的老房子,也已经每平方米5万多。看的房子也就从四环逐渐往外,四环买不起,五环还是太贵,离上班近的只有昌平了。

有一次在十字路口等红灯,有人发房产小广告,他瞥了一眼。河北香河200万元别墅,距北京东三环40分钟车程。虽然他也发自内心不相信这40分钟车程的事情,但看到宣传单上花团锦簇的洋房,还是决定去看一眼。

找了一个周六,张希元带上母亲和女朋友去香河看别墅。他自己算了一笔账,200万元在北京最多也就是去昌平买个两居室,而在这里能

够买个三层联排别墅,各种赠送面积加起来总共230平方米左右。不过,弊端也很明显,上班通勤的地方太远了,上班往返140公里。

“最后浪漫情怀占了上风,有个别墅,不住也踏实!”第二天,全家人又去了趟香河,看了家具城,看了商业街,算是认真考察了。因为新房交房太晚,要到2015年左右。正好所买小区新房和二手房价格倒挂,前两年刚交房的二手房挂出的价格还没定新房高。张希元最终决定直接买个二手别墅,并集全家之力筹措资金,全款购房。

这么一安排,张希元和女朋友盘算了一下,运气好可能5年左右就能都还上了。就这样,一套联排别墅就入手了。今年春天,张希元简单买了一些家具用品,他们一家就正式搬了进去。不过,每天的交通实

在让张希元头疼。他算了一笔账,从北京回家,一般两种走法比较顺,不管哪种方式,从家到单位,单程约70公里,往返140公里,通勤成本每个月是2700元左右。如果单从费用上说,张希元还能够接受。但开车时间让人受不了。无论是上班还是下班,高速公路基本一路畅通,但在市区实在不方便。他自己测算过,每天早上大约30分钟时间能够开到五环,然后他要再开一个小时,才能够从东南五环开到公司所在的西北五环。“我们想着,以后换工作到CBD或者望京附近,这样就可以缩短很多距离。”

对于这种双城生活,张希元觉得虽有烦恼但可以接受。对他而言,他可以选择在昌平买个两居室,这样上班更近一些,也可以选择买个更远一点的别墅,更多地回归居住的本质。每一种选择都是一种生活的态度。

### 记者观察

张希元这种双城生活,如果从国际意义来说,那属于国际范儿,在城区上班,住在郊区,并且有一定居住品质。对于不少在市区买房和郊区置业二者之间犹疑不定的郑州置业者,这种“双城”生活无疑也具有借鉴意义。

顾城在《远和近》中说:你看我时很远,你看云时很近。而在当下汽车时代,远和近的标准被重新定义,很多时候,空间距离上的远也意味着时间距离上的近。以郑州为例,若沿着绕城高速,一个小时即可环游郑州,而如果走市区,仅仅从西到东新区就要花费两个小时左右。

不过,城区上班、郊区居住这种生活方式如果要想真正惬意,则要求郊区楼盘社会配套需要更完善一些,比如社区旁的医院、高品质的学校、便捷的公共

交通。如果这些配套不改,就算郊区别墅再好,大家还是愿意挤在城区的水泥丛林里。好在,郑州众多郊区大盘均由名企坐镇,新田城、建业春天里、清华大溪地、雁鸣湖一号、万科城等郊区大盘均站在运营城市的视角来造城,在规划建设之初,即为项目带来了商业、教育、休闲、医疗等全生活配套,使其具备了一座城的可持续、可循环、可再生能力。

如是观之,毋论“市区上班,郊区居住”国际范儿与否,仅仅从郑州当前房价、交通状况、居住舒适度、城市发展建设方向等因素考虑,与其挤在市区让高房价蚕食生活质量、高容积率晦暗心情,且遭受堵车堵心、雾霾灰尘之苦,何妨将置业目光放得更远一点?在众多郊区大盘中,有更广阔、更美丽、更宜居的生活风景。