



## 微观楼市

栏目记者 杨秀娜

## 本期话题

## 2014 郑州楼市运势几何

2014年开年,楼市笼罩在一片“唱衰”论调之中,如同天空中的雾霾挥之不去,各金融机构又频频传出贷款收紧、提高首付比例、利率大幅上调的消息,随后杭州市几个楼盘在数天之内的房价“跳水”、万科在北京的一个楼盘价格直降3000元引发抢购……这一系列动作的出现,为今年楼市蒙上了一层疑云。杭州楼市降价对全国一二线城市是否有影响?2014年郑州楼市运势如何?郑州楼市今年的日子是不是好过?听听房地产行业高层和业内人士如何评说——

**新浪乐居:**供需比是判断楼市健康与否的重要技术指标,而这也终将作用于房价,供应严重不足,将推涨房价,而供应过剩,则可能引发开发商降价清货。杭州房价下降,从技术层面应该说是有一定苗头的,去年杭州土地收入都到1000亿元,快赶上北京了,而这两个城市完全不是一个量级的,严重的供大于求导致一些小型房企资金压力较大,降价的房企很可能是资金链存在问题,被逼无奈而已。而像北京、上海这样的城市人口持续增长、精英人群不断膨胀,根本不缺需求;同时,面粉决定面包的价格,再怎么调整都只能引起短期效应,今年北京拿地之高,已经决定了房价往上走趋势。

**华中克而瑞首席分析师吴洋如:**在杭州“马年第一降”之后,全国多座二线城市开发商接受采访时均认为“杭州降价为个案,与所在城市关系不大”。就业内猜测降价可能性较大的武汉、西安等地企业代表也表示,“楼市的基本面不变,供应需求摆在那里,降价从何而来”,对2014年楼市普遍看好,持乐观态度。

对于此次杭州、常州楼盘降价问题,重庆某开发商委托当地朋友进行了调查,发现并不像媒体报道的普遍性降价,而只是个别开发商大幅度降价以后,引发的在小区里的一个短期的价格竞争。杭州降价事件只是两个开发商的个别行为,并不会影响到整个行业,也不会延展到大开发商身上。杭州主流开发商仍然都保持着各自的策略并不会做出大的价格调整。未来需要关注的核心应该是政策的变化,包括国家的调控政策、金融政策以及购买政策等。

**搜房网:**杭州部分楼盘大幅降价的“蝴蝶效应”能否影响到郑州?按照目前郑州的发展水平和城市扩张速度,有专家认为郑州楼市至少还有5~10年的好时光,而房价也依然有涨幅空间,降价潮不太可能发生。而从春节过后的市场形势来看,局部地区的降价风潮似乎并没有影响到郑州,并且在新科高价地王的强劲风头下,郑州房地产市场的活跃因素正在苏醒。

**河南省房地产商会秘书长赵进京:**不管从文化背景、人口基数还是发展阶段等方面来分析,郑州与杭州都不在一个层次,因此郑州不会出现杭州的状况,杭州以前一直是价格上涨劲的城市,现在价格出现大涨的时机已经过去了,而郑州恰如几年前的杭州,商业、交通等优势一步步显现。同时,郑州作为河南乃至中原的中心,具有不可替代性,而且河南的人口基数是天然优势,未来城市化率还待提升。中原经济区、航空港区的政策优势,会带来大量的中等收入人群,这些人有庞大的购房需求。

**永威置业常务副总马水旺:**目前来看,银行房贷收紧已经直接影响到第一季度的销量,部分刚需购房者因此受到影响。同时,小开发商可能会因为银根紧缩放贷难导致降价促销,但这也仅是极少数现象,无法代表郑州楼市整体。总的来看,郑州今年房价上涨幅度会减慢,整体价格会保持稳定。

**购房者王长江:**原本是一个铁杆儿的“租房主义者”,觉得买房离我既遥远又不现实,但是租

房经历彻底改变了我的想法。去年12月份,我租住的城中村面临拆迁,本以为另觅他村就好,但是邻近城中村被告知要陆续拆迁。听闻周边小区的房租动辄2000元出头一月,而且年年加租,按照目前的房租水平计算,实际上已经逼近了房贷的月供,算来算去,觉得买房还是比租房划算。决定之后,今年1月初,果断购入一套两房,再也不用每天为租房的事情发愁了。

**一不愿具名的业务人士:**2014年郑州将面临集中的大面积城中村改造,加速刺激部分进城务工人员买房需求,使得刚需提前释放,可能出现在开发商推盘集中的3-5月份,今年“金三银四”还是有望出现的。

**一位不愿透露姓名的开发企业营销副总:**由于金融政策的收紧,特别是按揭贷款审批从严、放款周期加长,一方面导致开发企业资金回笼速度放缓资金链紧张,另一方面直接影响部分购房者的购房积极性,也一定程度上助推了持币观望的心态,因此,我感觉,今年郑州开发商的日子难过,市场存在诸多不确定因素,不容乐观。

**新田城:**伴随着郑州城市化进程不断推进,郑州的城市框架不断拉大,郊区大盘将会更加赢得市场的追捧。相比市中心,城市的东、西、南、北郊区区域价格较低,土地成本相对减少,而且这些区域因郑州大交通体系的建设和投入使用,交通状况将大为改善,且生态资源丰富,非常适合人居,这些区域将成为郑州房地产市场版图的新的亮点。而对于刚需购房者来说,也会舍近求远,

选择在郊区购房置业,这是一个大势所趋。正是郑州郊区大盘的大量入市,使得郑州房地产市场短期内保持稳定和上升。

**星联置地副总经理李涛:**今年全国两会《政府工作报告》提出,着重解决好现有“三个1亿人”问题,即促进约1亿农业转移人口落户城镇,改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村,引导约1亿人在中西部地区就近城镇化,表明全国城镇化建设还处于高速推进阶段;其次,两会提出未来楼市调控要因城因地分类进行调控,抑制投机投资性需求,重在建立长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。再次,郑州作为二线城市,投资性需求在长期的限购限贷政策下已经不再是市场的主流,刚性需求仍然旺盛,是市场主力,因此,2014年郑州房地产市场将仍然延续稳中有升的趋势。

**记者点评:**无论其他城市房价如何变动,从河南人口基数、郑州城市化进程、新型城镇化建设的大潮和郑州城中村改造的力度等因素来看,郑州购房需求增长动力仍然强劲,未来几年内郑州楼市都会稳中有升,短时间内不会出现大幅度的变动,不会出现“杭州咳嗽郑州感冒”的情况。但是应该看到,市场一定程度上存在着不确定的因素,需要开发商在春天里有过冬的忧患意识,既要对市场抱有信心,同时也要增强抗风险的能力。

正是预见未来郑上新区的发展,2007年,建业集团就以其高度的前瞻性战略眼光笃定郑西上街区,迄今陆续开发建成郑西建业森林半岛、上街雅乐轩酒店、建业小哈佛幼儿园等多个名优项目。2013年,建业再度定鼎上街区,精心打造继郑东联盟新城之后又一传奇巨著——郑西联盟新城。

融汇建业集团20多年造城积淀,汲取东方传统人居和规划设计理念,倾力筑就千余亩生态湖景大盘,随着郑上新区的规划建设,郑西联盟新城将开启中原宜居传奇又一华丽新篇。

3月15日,建业郑西联盟新城盛大认筹,位于中原西路与秦岭路交汇处的售楼中心人潮如涌。在现场,记者听到最多的声音是——



郑西联盟新城

# 错过郑东联盟新城 不能再错过郑西联盟新城

本报记者 任志伟

## 建业巨著 筑就郑西名片

当快节奏充斥当下生活的每一个角落,放慢生活的脚步似乎已成为奢望。逃离都市,远离喧嚣成为诸多高端置业者的一致选择。郑西联盟新城作为建业集团布局郑上新区的又一鼎力巨著,相对于其他远郊大盘的独特优势就是真正意义上的离尘不离城,脱离人口密集、交通堵塞、噪声、污浊空气的烦扰,在这里安享生活的繁华宁谧,与树林、草地、公园、湖水为邻,成就守望城市的一方世外净土。“运动之都,慢城生活,幸福上街”的城市性格与郑西联盟新城的项目属性高度契合,一个大郑州时代的慢城生活范本即将于郑上新区呈现。

顺应大郑西的发展趋势,建业在上街提前搭建起企业的战略模型。郑西联盟新城项目位于上街区南部区域,集合了“联盟新城”产品系列的所有物业形态及建筑风格——现代中式、北欧、德式、地中海,收藏世界经典建筑语汇。项目核心区斥巨资打造出上街的生态名片——上湖公园,一期总占地约365亩,围上湖而建,以低层低密度打造超高的居住舒适度,湖岛会所、垂钓中心、风情商业街、小哈佛幼儿园、小学等诸多优势配套资源,致力于打造郑上新区一座都市场镇的城市名片。

郑西联盟新城营销总监贾新硕表示,依托建业的雄厚实力,郑西联盟新城努力将整个郑上新区人民生活方式及居住文明的完美升

级贡献力量,在不远的将来,打造成为一个集高档住宅、国际会务、度假娱乐、休闲养生等综合功能于一体的国际级生活对话空间。

## 湖景大盘 打造时代精品

郑西联盟新城作为上街区体量最大的低密湖景大盘,建业联盟新城首创“新中式情景体验住区”,以“千亩大盘、无敌湖景、新中式建筑、生态园林、超低密度”为核心优势,项目建成后将成为上街最高端的人居典范。

郑西联盟新城总规划面积约1600亩,总建筑面积约210万平方米。产品设计遵循中国传统民居规划设计手法,建筑结构集合南北传统民居精粹,前庭后院天井、私享院落空间,追求人居与自然共生、人居与文化共融。建筑外观厚重简约,俊朗挺拔,与自然和谐共存。以人为本的规划设计,慢城生活理念作为项目建设的前提,努力为人民奉献一个具有里程碑意义的生态宜居的社区标杆典范。

社区以打造当代中国民居为设计主题,前庭后院天井、私享院落空间,建筑结构集合了南北中式民居的精髓,现代元素味道较浓;利用中国传统的“一城八院”规划手法,追求人居与自然共生、人居与文化融合,建筑外观简约,棱角分明,前庭后院式的独院设计,外在私密,内在开放,让自然引入室内,将现代建筑变成私密性与开放性兼顾的人性居所,以真正的人天

合一、诗意栖居缔造当代中国人居示范区。

## 生态园林 将家安在公园

相看两不厌,唯有湖与山。郑西联盟新城依湖而生,围湖而建,整个社区以15万平方米上湖公园为轴心围湖而建,水景自然深入小区内部,为郑州再建一座千亩低密湖景住区。公司投资1亿元,打造15万平方米上湖生态公园,由黄河支流沁水河引渡过来的活水,水质实时更新,保证了小区空气的清新和湿度。随着建业联盟新城的火爆入市,郑州人临水而居的梦想不再遥远。

建业联盟新城园林景观吸纳全球建筑典范,萃取中国传统园林山水精髓,利用原始沟壑原生态打造了四季花景的“上湖立体生态园林”。湖居让生活远离PM2.0,足不出户即可享受无处不在的亲水生活,步行1分钟即可从庭院走到湖畔园林,可谓将家安在了公园里。

建业联盟新城一期围湖而建,均为高端物业,仅有双拼、联排、8层电梯洋房三种产品,以中央的上湖公园为核心,环状向四周布局,是整个项目最核心、性价比最高的产品。其中联排和双拼产品位于上湖公园旁,由“私家小院、小巷子、休闲广场、亲水平台”组成。情景洋房分布在联排、双拼外围,即保持了充分的空间视野,又保证了各大组团间错落有致。

整个洋房区错落有致,分布在双拼、联排产

品东侧,距15万平方米烟波浩渺的上湖公园仅数十米,8层电梯洋房推窗见景,一楼赠送花园,可以在自己的私家花园里放松心情陶冶情操。

## 联盟新城 再续十年传奇

作为河南房地产行业的一面旗帜、中原地产领军品牌,建业集团一直秉承“根植中原,造福百姓”的核心价值观,承载1亿中原人的“好房子”梦想与使命,以高度的社会责任感,历经22年、全省18地市,通过精雕细琢的高品质建筑回馈中原父老,引领中原人居文明的全新发展,锻造赢得百年喝彩的人居文明,成就中原城市进程和社会全面进步的践行者和有力推动者。

联盟新城是建业集团开发的最高端的系列产品,是被公认郑州地产豪宅中的永恒标杆之作。而郑西联盟新城项目作为其经典升级产品,将继续领跑“郑上新区”的人居典范。

十年前,建业集团点石成金,郑东联盟新城一夜成名,联合国规划署认证“国际花园社区”,单日热销10亿,开启中原地产传奇序幕,成就郑东中原财富新区。建业联盟新城在郑东崛起的十年间,成中原财富领袖最集中居住区,十年间物业价值上涨近10倍,印证建业集团卓越城市运营能力与资本市场远见。

十年后,联盟新城薪火相传。郑西联盟新城集建业22年造城经验的深刻积淀,以全球八座联盟新城巅峰品质运营经验,规划理念

再度升华,融萃全新建筑元素、规划思潮、人居理念和社区运营思想,还原土地上的中国精神,于郑上新区核心组团上街区再筑中原非凡传奇。



郑西联盟新城认筹现场