中原楼市
深耕郑州 高端引领
郑州日报
2016年7月13日 星期三
统筹 刘文良 责编 侯国昌
编辑 陈 茜
校对 刘明辉 电话 56568187

微观楼市

栏目记者 武 姣

# 地王再出 热议四起

7月8日，郑州诞下一宗新的总价、单价“双料”地王，消息甫出，郑州地产界热议，市场沸腾，成为今夏郑州最热的热门话题。

该地块的得主为郑州万科美景房地产开发有限公司。与传统的“地王窝”所在的区域即郑州龙湖区域不同，郑州新晋地王诞生在南阳路与黄河路交叉口的郑州纺织机械厂（以下简称“郑纺机”）所在地块。虽然在老城区，区域形象远不及郑东，只有93亩地，但是却引来世界500强电建地产和中国地产第一方阵中的万科、碧桂园、融创、招商、蓝光、金茂等基本囊括中国地产20强的外来企业和本土企业中的正商、绿都、康桥，围绕这一宗地展开了高达566轮的争夺大战。

当日上午12:07，万科美景以25.024亿元登上该宗地“地主”宝座，溢价率为294.45%，折合楼面价13411.23元/平方米，单价为2682.38万元/亩，刷新了郑州国有土地出让总价和单价纪录，成为郑州最新双料地王，超越北龙湖。

新地王应声落地，不仅热议四起，更引来一系列的冲击波，新地王周边项目和郑州在售项目应声涨价。据不完全统计，截至记者发稿时，共有30多家地产项目发布涨价通知。

那么，如何看待郑纺机新地王，这一新地王将会给郑州房地产带来什么样的影响？如何评说风头正劲的竞相涨价项目？为此，记者采访了有关地产专家和业内人士以及购房者代表，且听他们细说端详——

刘社 河南财经政法大学工程管理与房地产学院教授

## 郑州房地产市场前景向好

郑纺机新地王的诞生，虽然出乎意料，但又是应有之义。郑州作为我国人口大省的省会城市，作为正在打造的千万级人口规模的国家级中心城市，已经成为全国一线品牌房企眼中地产意义上的一线城市，众多外来房企纷纷将郑州当作主战场和战略要地，目前郑州已进入真正意义上的“逐鹿中原”时代。今后，郑州但凡有新地块出让，必将引来更多的外来企业争抢，本土开发企业所面临的拿地压力和开发空间进一步受到外来企业的挑战，获取土地的成本会越来越大，市场准入门槛会越来越高，市场集中度也会进一步加剧。

从郑纺机新地王现象可以看出，未来，将会有越来越多的外来企业纷至沓来，市场竞争将会越发激烈，外来企业与本土企业的合纵连横的时代不可避免，郑州房地产的开发理念将会刷新，郑州地产项目的品质和服务也会拉升，本土企业除了炼好内功之外，尚需学会与“狼”共舞；其次，主城区的土地更加稀缺，土地价值将会进一步凸显，不仅主城区的房价堪与郑东新区比肩，“重返主城区”也将会成为一种购房趋势，主城区的房地产项目迎来了春天；再次，对于郑纺机地王所引发的涨价现象，我个人认为是正常的市场表现，是企业行为。当然，我们更愿意看到更多的企业、好的项目不要借机涨价，而要乘势走量，多销快销房子才是硬道理。最后，对于购房者来说，一方面要客观理性地认识市场，但也要打消观望心态，该出手时尽快出手，对于有着真正购房需求的客户来说，目前仍是购房的最佳时机。

宋向清 河南省商业经济学会会长

## 应理性看待新地王

西区地王一定会出，郑纺机不出，常西湖就会出；常西湖不出，凤凰岛也会出。这不是开发商的不理性导致，而是城市区域均衡发展的规律所至，是高端消费人群区域消费定位和选择所至。在西区工作的高端消费人群是西区地王乃至楼王诞生的基因，只要这个基因在，而且达到一定规模，地王和楼王就会出现。所以，主城区诞生新地王应理性看待。

给市场带来的最直接的影响是心理预期高企，可能导致社会对楼价上涨产生普遍的坚定预期，在此情况下，刚需一族将由此产生购房焦虑，但不至于产生楼市恐慌。在买涨不买跌的心理作用下，郑州可能产生新一轮购房潮，“日光盘”有可能再现。开发商紧绷了4年多的神经有望稍稍松弛，房地产市场牛市可望再现。

不过，开发商可能基于新地王诞生的契机和市场潜在的高企预期，进行涨价、捂盘惜售等，由此，刚需一族乃至改善性购房者将由购房焦虑转化为对楼市恐慌，这种局面一旦出现，涨价和捂盘惜售将既伤害购房者，又伤害开发商，更可能伤害整个郑州商品房市场。

整体而言，瞬间攀岩式推高的楼价所带来的潜在风险大于给郑州楼市带来的利好，不加以设限或引导，可能会伤害前几年郑州楼市调控取得的既有成效。

李先生 郑州某地产项目营销负责人

## 城中心现新地王属价值回归

开发获取土地有一定市场预判。从郑州整体市场来看，十年前热点都是东区及北区，而城市中心区域，由于土地供应稀缺，拆迁成本巨大，市政改造进度等原因，一直在房价表现上处于低谷，远远低于东区，仅与三环均价相当。但价格不等于价值，中心城区的价格表现不能反应应有的价值。区位上，城市核心毋庸置疑，交通上，1、2、3、5号线地铁，城市快速路核心，高铁优势，公交优势也是别的区域不可企及的，无论文化积淀还是商业配套、教育医疗资源都更加丰富全面。所以长期以来，价值在价格上没有得到合理反映，使得多数高端置业者忽略了中心城区。

如今出现郑纺机地王一方面是价值回归，一线开发商认可中心城区高价值；另一方面，郑州市场良性发展，众多开发商欲进入郑州，加之公开市场土地供应少，竞争激烈，这两点相互作用促生。但是，郑纺机地王诞生区域影响大于整体市场影响，毕竟地王开发面积有限，属于价值补缺，所以，想在此区域置业的市民可以考虑提前下手，也有可能会掀起回归城中心买房的热潮，但临近项目涨价可以理解，不在一个区域的项目，跟风涨价就有点炒作嫌疑了。不过，说到底也只是开发商的一种营销手段，目的为刺激消费，提高成交量。

付先生 购房者

## 买涨心态下 对价格较敏感

郑纺机突然变成地王的消息令人惊叹，尽管购房者普遍具有买涨心态，但是就我个人而言，近期打算买房，看到开发商频频涨价，心里还是有点焦虑。

万科美景的房子，到时候肯定房价超过两万元，最后到底卖给谁？实际上，大众购房者没有那么强的购买力，可地王周边项目也跟着涨价，一些新房项目，也可能会推迟开盘，从而以更高的价格卖出，这会使人略有恐慌。另外，该不该出手，何时出手？如果大家都不买账，开发商骑虎难下，房价会不会跌？

作为普通购房者，虽然对房地产市场了解不够深入，但由此带来的房价上涨却刺痛了我们购房者的心。市场作用下，开发商适度提价无可厚非，如果仅仅因为主城区新地王的出现借机涨价，反倒让购房者更加敏感谨慎。对于那些不跟风、不涨价的开发商，或许会得到更大的青睐。因为，这些开发商成熟理性，并有社会责任感。

## 楼市快讯

### 本报品鉴团走进唐宁湾

**本报讯**（记者 刘文良）近日，郑州日报品鉴团百余人齐聚华启唐宁湾营销中心，参加“唐宁仲夏夜 醉美英伦墅”活动。

华启集团12载耕耘，已经成为一家集地产、酒店、金融、商务会所、娱乐等多元化、综合性的集团公司。旗下大浪淘沙私人会所遍地开花，商务外环郑州美豪诺富特酒店携手法国雅高共创高端品牌，先后开启5A甲级商务办公office华启·聚源国际、南龙湖墅区典范华启唐宁湾、CBD高铁区轻奢洋房住区华启金悦府等精品项目。

华启唐宁湾择址郑州南龙湖，位置优越，项目总占地面积165亩，总建筑面积33万平方米，容积率2.49。小区由37栋英伦独院联排和12栋artdeco建筑风格的墅区洋房组成。项目直面十七里河，临河而建，引河入园，是龙湖区域与自然河景融为一体的项目。

据项目相关负责人介绍，目前，华启唐宁湾特别推出限时钜惠：建筑面积约88~139平方米墅区洋房，现5000元抵3万元；建筑面积约280~480平方米英伦独院联排现时内部一口价，特惠50万元，以此回馈业主支持。

### 华瑞·紫韵城产品说明会落幕

**本报讯**（记者 黄晓娟）近日，华瑞·紫韵城“匠心筑梦，享艺人生”产品说明会举行，郑州华瑞置业房地产有限公司、上海天华、筑雅景观等多家合作单位进行展示，现场解说都市城居的匠心精神。

说明会上，精彩的中国水鼓表演开场，以艺术化的表现形式向观众展示了华瑞人所追求的品质生活。本次活动主要以匠心传承为核心，通过高品质的生活方式向客户和嘉宾传递出华瑞·紫韵城对于匠心建筑和诗意生活的独到见解和不懈追求。

华瑞置业负责人表示，作为深耕中原17载的老牌房企，华瑞人在改善中原人居品质的道路上从未止步，华瑞·紫韵城将以华瑞人匠心代表之作，为西区热土增添一抹动人紫韵。

据悉，常西湖新区在区域文化、交通、环境、配套等迅速发展的现状下，华瑞置业以17年成熟造城经验发掘其居住价值，率先抢驻常西湖，华瑞·紫韵城应运而生。华瑞·紫韵城位于黄金地段，于1号线地铁口，坐享3河5湖5公园生态盛景、解放军153医院及19所中小学优质教育资源，以五大繁华业态一站式生活，全心筑就180万平方米都会级城市综合体。

### 郑州绿都温莎城堡顺利交房

**本报讯**（记者 刘文良）近日，郑州绿都温莎城堡历时6天集中交房，在全体工作人员的努力下，给业主交出一份合格的答案。

夏日炎炎，绿都温莎城堡的1000多户业主迎来了交房的喜庆日子。金黄的拱门上“欢迎回家”四个大字让人心生温暖，精美的园林小景在红地毯的辉映下更添生动。

绿都温莎城堡本次集中可交付房源共计1346户，为期6天的集中交付期间，到场交付率达95.8%，截至目前，整体交付率达90.6%。绿都以这样一份交付好成绩，为即将入住的业主开启了生活的新篇章。

郑州绿都温莎城堡负责人表示，交付作为房地产开发的重要一环，绿都地产秉承责任企业的匠心精神，以对客户高度负责的态度，让交付再创佳绩，用心给业主交出一份承诺。

### 融创城开·瓏府首发告捷

**本报讯**（记者 刘文良）7月10日，融创城开·瓏府产品发布会举行，现场座无虚席，到访来宾接近2000人，一睹瓏府的风采。

此次活动从门头包装到场内布置，再到礼仪接待、开场表演，均为“中国风”。不仅是产品设计理念的延续，更是融创对高端精品的各种细节孜孜不倦的追求。发布会现场，聚集不少打算在北区置业的市民。“早已关注瓏府了，郑州北区发展潜力非常大，而且自然环境也好，我就是要在北边安家。”市民张先生说。

融创中国控股有限公司执行董事、执行总裁、天津区域公司总经理迟迅表示，继象湖壹号后，融创在郑州北区与城开集团强强联合，打造高端精品中式尊府——瓏府，该项目位于东风渠和贾鲁河交汇处，占据郑州北自然资源优势。项目汇集融创核心产品建设团队，由总建筑师徐迈担纲项目总体设计，沿袭融创高端臻品设计理念，打造纯现代中式建筑格局，于双河流域缔造高端精品。

同时，融创选择与城开合作，凭借核心的区位、过硬的产品、极具增值潜力的物业服务，在楼盘云集北区发力，可谓是信心极佳。融创城开瓏府售楼处将于7月16日开放。

### 绿都物业暴风雨中送关爱

**本报讯**（记者 刘文良）上周末，我省新乡市出现特大暴雨，绿都物业始终坚守岗位，抗战在绿都地产在新乡4个已交付社区的第一线。

据悉，绿都物业第一时间成立应急小组，所有员工放弃休息，迅速就位，全面开展抢险救援工作。绿都物业人首先逐一检查地下室设备，疏通下水井盖，搬运防洪沙袋堵泄水口，推陷在水里的车子，在暴雨期间加强各个公共区域巡查，24小时轮流值岗，守护业主的生命财产安全。

新乡暴雨造成绿都的4个社区断水断电，绿都物业紧急采购蜡烛和纯净水运送到每一个项目，确保业主生活用水和照明需求，同时物业管家还贴心地通过朋友圈、微信公众号等多渠道及时播报天气、物业热线，帮助业主应对恶劣天气。

地址：郑州市郑东新区商鼎路77号河南文化产业大厦郑州报业集团 邮编：450046 电话：郑州报业集团办公室67655666 67655888 新闻协调处67651111 编办56568203 编辑中心56568179 时政部56568159 经济部56568212 市县部56568156 文娱副刊部 56568223 广告部67655632 发行部67655511 广告经营许可证：郑工商广字001号 印刷厂87532636 零售1.00元