

恒大城
签约郑州大学实验小学

本报讯 9月14日,郑州恒大城项目与郑州大学实验小学战略合作签约仪式,在高新区恒大城举行。高新区相关领导、郑州大学实验小学校长刘洋,以及河南新合鑫置业有限公司董事长张志军、恒大集团河南公司郑州区域总经理刘铮等相关工作人员出席了此次签约仪式,并签署战略合作协议。

本次签约的两大主角之一郑州大学实验小学,是郑州高新区管委会创办的一所高标准、现代化精品小学。学校创建于2011年9月,建校至今,郑州大学实验小学汇集了一大批具有高学历、团结奋进、锐意进取、勇于创新、业务精湛、敬业爱生、朝气蓬勃的教师。

而此次签约的另一主角恒大城,是世界500强龙头房企恒大集团在高新区的又一扛鼎力作。郑州恒大城是恒大集团的中坚力量恒大河南,与高新区本土房地产企业的实力品牌新合鑫强强联手,打造高新区品质人居新典范。

此次强强联手,是一次教育与地产的完美联姻,这将推动高新区教育资源均衡发展,提升教育生态资源。

据悉,恒大城有着完善的配套:项目内部,面积达2500平方米的五星级铂金会所健身室、商旅、娱乐、休闲于一体,棋牌室、红酒雪茄吧、恒温泳池、健身房等应有尽有,使业主真正做到了不出园区,就能享受休闲、娱乐、健身、文化等多种丰富多彩的生活。

项目周边,艾瑞德国际学校、华中师大附中、郑州中学、郑州外国语学校、郑州枫杨外国语学校、郑州大学、河南工业大学、解放军信息工程学院等名校林立,600亩环沙池,8万平方米莲花公园环绕周边,生态资源得天独厚;项目自配欧陆皇家园林、五星铂金会所、风情商业街。让孩子与书香、花香为伴。

郑大实验小学落户恒大城,让孩子们在家门口享受到更优质的教育,为未来精英的成长保驾护航。未来,恒大城将与郑大实验小学齐头并进,共创美好未来。 (黄晓娟)

风乍起
吹皱楼市一池秋水

本报记者 田晓玉

和二手房住宅市场的涨幅,让最新出台的“郑九条”显得恰逢其时。

易居研究院智库中心研究总监严跃进说,从市场预期稳定等角度看,抑制房价已变得刻不容缓,因此,房价过热城市的分类调控不可避免,而且可能会很密集。“郑九条”政策可以理解是一种政策试探。

“‘郑九条’是政府表明调控态度的一个信号。预售政策的收紧,一方面规范了市场销售行为,对购房者是一种保证;另一方面也许会推后本打算入市销售的项目,进一步推高房价。南京、合肥、苏州等城市已经出台限价、限购政策,未来郑州可能有新的政策出台。”奥兰和园总经理胡昆峰告诉记者,“目前郑州很多区域无房可卖,在供需不平衡的市场环境下,很多项目泥沙俱下,借助市场东风,销售一路飘红。但作为开发企业,在资本逐利时代,还是应该回归品质,只有用心做产品,才能在市场下行的时候有更强的抗风险能力。”

和昌林与城营销负责人李超认为:“新政的出台主要是为了稳定市场遏制地王,政府借此释放了一个积极的调控信号,向市场传递信心。对我们项目而言,身处风云变幻的房地产市场,还是应该以客户需求为导向,稳扎稳打好产品品质,只有练好‘内功’,方能以不变应万变。”

“节前亚星·金运外滩推出一批房源,当天就售罄了,当前的市场已供不应求,价格上涨的势头不可逆转。对开发商而言,在向好局势下,用心做出好的产品,才能对得起购房者的重托。”亚星·金运外滩营销负责人吴俊说:“‘郑九条’除土地出让政策让本土房企与外来开发商拿地时要考虑更多的因素外,其他政策对当前在售项目没有太大影响,后续很可能在信贷和限购方向有政策出台,但结果都是‘控’而不是‘整’。”

资深地产人陈阳说,“郑九条”显示郑东新区和经开区土地出让采用竞价、限价的方式,在一定程度上能抑制房价快速上涨,但也要规避以牺牲品质、控制成本为代价。土地出让竞买保证金缴纳比例提高到100%;这对开发商的现金流有一定的要求,也是变相地对开发商的综合实力有一个很好的考量。

专家解读
平稳健康是方向

对于一些重点二线城市而言,去库存周期甚至低于6个月的水平,部分城市虽已出台限购等相关政策,但抑制房价的压力依然会较大。而“郑九条”多从供给侧结构性改革等思路着手,积极增加土地供应,抑制土地价格过快上涨、打击各类捂盘惜售行为,吹皱楼市一池秋水。

“从8月底,郑州首次提出‘加大房地产市场调控力度’,到9月14日‘郑州版’房地产调控政策问世,政府的脚步循序渐进。”“郑九条”以促进房地产平稳健康发展为导向,目前政策比较温和,政府增加了一部真经,能不能念好,还是要看政策怎么落实。”新田集团总裁、博士冯常生分析道,“如果说房地产市场染恙,那么现在的‘郑九条’就像是拔罐刮痧,限贷相当于输液打针,而限购就是外科手术,预计短期内不会出台限购政策。调控政策落地之后,如果房地产市场依然‘高烧’,出台进一步的政策将是大概率事件。”

王牌企划有限公司董事长上官同君认为,郑州市已入典型的“恐慌模式”,老百姓恐慌性购房,企业恐慌性拿地,“郑九条”的出台,让老百姓和开发商的恐慌情绪在心理上降温。

河南省商业经济学会会长宋向清表示,“郑九条”出台后,楼市热依然存在,但将有所降温;房价涨势无法逆转,但涨幅有望缩小;土地供应依然偏紧,但紧张局面可望缓解。有业内人士说,“郑九条”的出台只是个预警信号,如果楼市的火爆行情没有得到有效控制,将有政策陆续出台。对此宋向清说,“郑九条”仅从土地信贷开发商管理等方面发力,属于温和型楼市调控政策。目前去库存大背景下,这些政策是比较适宜的。对消费者,不限购,适当收紧信贷且对首套房购买者区别对待等措施符合民情民意;对开发商,适当放松土地供应,并对特定区域实行价格闸门机制,尤其是对东区和经开区采取天花板式限价,钻探式房价,也就是限价竞价房价,应该属于创新性政策探索,具有示范意义。该政策上可进、下可退,本轮调控预计将有两三波政策陆续出台。



9月14日晚,郑州市人民政府办公厅发布《关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》,这一针对郑州房地产市场的调控政策一经问世,便引发热议。房地产市场是否会降温,未来是否有新的政策出台?多位业内从业人士和专家学者发表了自己的看法。

“郑九条”出台
调控地价是关键

9月14日,一场历经636轮竞价、耗时11小时的土地出让在经开区上演,最终郑政经开[2016]026号宗地以总价28.24亿元成交,这一价格仅次于“北龙湖14号”,高居全郑州所有地块价格的“亚军”,经开区再次易手。

无独有偶,这边经开区“夺地”正酣,那边郑州市国有建设用地使用权网上交易系统显示:郑州市国土资源局及郑东新区分局发布公告,暂停出让原本定于9月29日进行土拍的郑政东出[2016]15、16号宗地的使用权。对此,有业内人士分析称,暂停土地出让,或许预示调控措施即将出台。

中秋假期前夕,9月14日深夜,郑州市人民政府办公厅发布《关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》,新政前后共有九条内容,涉及土地供应、地价限制、企业审查、价格管理等,围绕“限地价、竞房价”和限制分批、分次销售,不得降低首付比例等展开,自9月18日起执行,业内形象地称其为“郑九条”。

其中,第二条尤为引人瞩目:郑东新区、郑州经济开发区土地出让时,网挂报价超过50%溢价率时,网挂报价中止,采取“限地价,竞房价”,即地价确定,参与网挂的竞买人现场竞综合房价,综合房价报价低者为竞得人。市内五区及郑州高新区土地出让时,网挂报价超过50%溢价率时,网挂报价中止,参与网挂的竞买人进行最后一次现场报价,依据挂牌须知等相关规定,确定竞得人。

业内人士认为,“郑九条”中关于高价土地的“限制性条款”,为地王选出的郑州土地市场下了一场“及时雨”,从某种意义上讲是抑制土地热度“量身定做”。

“针对郑州当前的情况,这次出台的政策是非常适宜的,整体上看‘郑九条’的提出,将加大土地供应,以缓和供不应求的市场矛盾,限地价也可以有效抑制地王,但并没推行限购等行政命令的政策,比较温和。”河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李雪峰认为,“这次政策可以理解是政府开始迈出调控郑州房地产市场的第一步,如果达不到预期,市场没有降温,可能还会有新的政策出台。”

河南财经政法大学工程管理与管理学院教授刘社分析称,这九条政策就是为了限制地王产生,比如增加土地供应量、拿地规则修改、土地竞拍熔断机制。此次新政最大的亮点就是“网拍熔断机制”,土地价格压下去,未来房价“过热”受到抑制,从心理上看,会对市场恐慌情绪有一个积极的正面影响。

开发商积极应对
苦练内功是准则

在“郑九条”新政实施之前,多家开发商集中推盘,据不完全统计,中秋假期期间,亚星·金运外滩、华强城市广场、经开万锦城、万科城、润城时光里、宏江中央广场、恒大山水城、郑州碧桂园等多个项目开盘,这几个项目均为老盘加推。其中万科城、郑州碧桂园、亚星·金运外滩、润城时光里马力十足,当天所推房源全部售罄,去化率达100%。

据国家统计局数据显示,8月份新建商品住宅房价排名中,上海以5.2%的环比涨幅领跑一线城市,郑州则以5.6%的涨幅领跑二三线城市;二手房住宅中,北京以3.9%的涨幅领跑一线城市,郑州以4.5%的涨幅领跑二三线城市,郑州双双“夺冠”。

火热的销售态势、领跑新建商品住宅市场

唯此“善水” 登临“上境”

本报记者 刘文良

成立22年、销售连续夺得四连冠,在郑州楼盘林立……这些都是正商集团的符号,这个缔造着城市美丽,创造着健康丰盛人居生活的正商,于2016年扬帆“地王窝”,以地王之势带来匠心升级之作——善水上境,着力打造高端亲水豪宅,礼献城市精英阶层。这一年,正商旗下GMRE公司在美国上市,这一年善水上境走进人们的视野,这注定是正商历史上值得铭记的一年,这个项目也注定是郑州高端住宅史上浓墨重彩的一笔。



正商·善水上境鸟瞰效果图

不计成本 唯“好”是举

从正商以18.9亿元斩获郑政东出[2015]12号地,同时刷新郑州市“总价地王”及“单价地王”的第一天起,就为一个高端项目日后的亮相埋下了伏笔。

对于这块地,正商集团董事长张敬国深切寄望:“此地处于平安大道与东风南路交汇处,由如意湖、龙湖、龙子湖三湖环绕,被CBD、副CBD、高铁片区、龙子湖高校区四区围合,位置这么好,我们定案名为善水上境,要不惜代价做好、做精,做成正商最具代表性的高端豪宅作品,不用考虑成本问题。”于是,在日后项目的推进过程中“不计成本,一定要做好”成为了贯穿始终的准则和导向。

为整体规划不计成本:为了把项目做好,精雕每一个细节,正商不惜重金外聘了一名日籍建筑规划师,把控善水上境前期的整体建筑规划,和正商其他员工一样,这名日籍建筑规划师每天准时打卡上下班,出席项目的各种研讨会,确保项目品质与国际接轨。

为客户满意不计成本:为了日后呈现出来的产品不辜负客户期待,正商多次组织公司高管、产品中心、技术中心人员等到北、上、广考察学习,对标国内一线豪宅作品,不惜代价,以国内顶级豪宅的标准去打磨善水上境。

为打造高端不计成本:与市面上很多拿地不久即开始销售的地产项目不同,善水上境从1月份拿地至今,已有8个月的时间,但项目至今没有对外进行销售。“对房产项目而言,晚一天开盘,就意味着多一天真金白银的投入,大多开发商会走快速拿地,快速开盘,快速资金周转的路线。但善水上境不计成本,为的就是把项目的每一处细节,每一项标准经过反复锤炼确定下来,为的就是把这个项目做成让正商引以为傲的产品升级代表作。”善水上境有关负责人如是说道。

诚如其言,正商不惜人力、物力、时间成本,打造善水上境,追求的不是销售业绩,而是践行“品质生活到永远”的企业格言,并以此作为支点,完成“高端豪宅缔造者”的华丽转身,让情怀落地。

多重私享 唯“境”独尊

如此不吝资金投入的项目,承载的不只是正商的情怀,其两河交汇、两园在侧的独有特质,更能彰显业主的雍容。

上善若水,泽被万物而不争,自古雅士名流都对水情有独钟,临水而居也常被赋予富贵吉祥的寓意。“善水上境正处于东风渠与熊儿河交汇处,东风河岸与小区连为一体,甚至连一条小路都不隔,称其一线亲水名副其实。而且项目整体在河之北,面朝两水汇聚之处,推窗即可见水波潋滟,日后业主择居在此,可取其上风上水之意,我省知名的康百万庄园就面朝洛水。”善水上境相关负责人介绍道。

不仅善水上境之水令人惊艳,其毗邻的由正商出资修建的两座公园也值得一提。其中项目东侧的健康休闲景观公园宽170米,占地120亩,为了提高小区业主的居住舒适度,正商在公园的内部规划了一个800米的环形塑胶跑道,为业主主动运动健身加码。此外,公园内还规划有儿童游乐场、老人休闲区、篮球场等

休闲运动场地,小区的公共设施都集中设置在公园里,与小区有效的进行动静分离。

而位于东风渠北岸的宽50米,占地30亩的滨河公园,没有车行道,规划有亲水长廊和景观亭,正商还在这里做了一个门禁系统,使善水上境与滨河公园一门相连,方便以后业主随时进出。

“之所以称这两个公园是善水上境私享,因为南边的滨河公园和东边的健康休闲景观公园,与小区无缝连接,两个公园的景观带呈‘U’字形环抱着小区,中间并无道路隔开,平时少有行人过往,相当于善水上境专属,这即便是在郑州高端住宅中也相当少见。”项目相关负责人告诉记者,“而且善水上境占地102亩,但这两个公园的面积达150亩,公园大小甚至超过了小区。为了给业主打造舒适的活动空间,呈现私享公园,正商的投入就超过了5000万。”

除了为项目点睛的两河、两公园,说到独享和特质,小区内的会所不得不提。据了解,为保证会所的面积和社区品质,善水上境以牺牲1000多平方米的地下可售面积之“舍”,换取了将近2000平方米的下沉式会所之“得”,会所内规划有恒温游泳池、羽毛球场、瑜伽馆、健身房等生活配套。

“舍”“得”之间不难看出,善水上境为业主满意投入之资不可谓不巨,正商为打造高端项目之心不可谓不诚。

匠心雕琢 唯品质重

在张敬国的字典里,“做产品,品质,品质,还是品质”。善水上境在品质细微处的匠造雕琢,成为了正商唯品质重的最恰切的注解。

“我们对待产品就像对待一件艺术品一样反复推敲,高层采用新亚洲风格,洋房采用赖特草原风,打造一个作品如同孕育一个孩子,怎会不倾注全部心血。所以,在产品打造方面,我们的原则是:市场上有的,我们做精;市场上没的,我们做强。”善水上境相关负责人如是说。

这种精益求精的品质追求,在善水上境的打磨过程中体现得淋漓尽致。善水上境屋前

设置的是下沉庭院,下沉3米,负一楼变一楼。顶层层高高达5.6米,相当于买一层用两层,高层的客厅开间达7.5米,洋房开间6.6米。不仅如此,善水上境在户型设计上采用多面宽,多向阳的户型,每户基本赠送10-12平方米的阳台。

而户型的确定,同样也匠心独具。据了解,在户型设计之初,善水上境就参照国内一线豪宅标准反复论证、修改,户型图设计院甄选出了30多稿样本。经由正商千万级资产的金牌老业主和项目前期的意向客户共同参与户型评审之后,才最终定稿。

善水上境采用三大堂精装修入户(负二层、首层三精装大堂);电梯独享使用,提高了门庭空间的使用面积,且电梯轿厢精装修,曳引机、控制柜、限速器、轿箱门机、安全钳等五大件进口,是国产成本的三倍;三层中空玻璃,外层为LOW-E玻璃,降噪节能;窗户为名牌系统窗;全部送中央空调,交房时外机安装到位;内机及风管设备预留;户户送新风系统,也是最先进的地送顶排新风系统;送分户净水系统,户户送地暖;使用实木复合门,三合一智能密码锁(指纹、密码、钥匙);安使用智能安防系统,红外幕帘设备;物业为专门高端小区的物业管理,全球五大行高力国际顾问。

此外,除了这些精于大多项目的品质点,善水上境还有自己独特的亮点。小区不仅开创性地设置了40个访客车位,还贴心的为电动汽车业主安装了电动汽车充电装置;社区景观由澳大利亚柏涛执笔,在小区内设计了眺河栈道;小区入口道闸都是隐形的,美观与实用兼顾;与周边住宅相比,小区占地较大,规划设计配套空间更多;小区临近高铁线路的两侧有800-1000米的绿化公园带,呈现真正的绿色走廊;小区车库出入口坡道根据豪车减震幅度大的细节处理;小区内地暖全覆盖,且采用市政供暖,交房时地暖铺装到位,带有温控调节。

“建筑就像一本打开的书,从中可以看到一座城市的抱负。”善水上境这本佳作,以居住之名,于郑东之上,两河之洲,自成一方上境,是情怀使然,亦是品质传承。