

- 郑州城中村改造、70/90 政策,两大力量驱动小户型走向风口浪尖
- 历史经验证明小户型只是一个过渡性产品
- 供求关系决定小户型市场未来走向不容乐观

# 小户型困境

□ 晚报记者 马晓鹏

## 小户型大量上市,进入成交密集区

原因:城中村改造、70/90 政策,两大力量驱动小户型市场井喷。

郑州仅在7月份推向市场的含有小户型的楼盘就有60多家,有业内人士称:2007年是郑州小户型元年。

郑州瑞富联行执行总监杨争认为,郑州城中村改造加速和70/90政策落实,是近期郑州小户型大批上市的两大大重要力量,“红海”现象日益显现,郑州小户型市场进入激烈竞争时代。

庞大的市场潜在消费人群助推郑州小户型市场持续火热。

郑州市统计局公布的最新数字显示,郑州市区的常住人口为309万人。目前郑州警方登记的市区暂住人口是73万人,加上未登记的,郑州市区的暂住人口总数估计实际在120万人以上,这样算起来,市区平均每3人中就有一人系暂住人员。

据了解,在市区三环以内,每个城中村的居住人口一般在2万人左右,多的达五六万人。据估计,三环以内整个郑州城中村的外来人口在100万人以上。此外,郑州市每年新增市民在10万左右,他们中约70%以上的人目前租房居住,是小户型市场的目标消费人群,可谓市场庞大。

郑州计划三年中将三环之内的116个城中村改造完毕,在2007~2008年就要完成37个城中村改造,郑州市内城中村大批消亡。如此大规模的改造,是造成郑州小户型市场火爆的决定性力量。

小户型市场诸多项目相继亮相,将小户型推向了市场的风口浪尖,销售竞争压力巨大。

## 郑州东部、中部是主战场

原因:商务办公区写字楼聚集的周边成为高端小户型的发祥地。

不管是开发商还是业内人士,都认为,小户型是房地产市场特殊时期的一种特殊现象,由于房价过高,小户型成为住房市场的一种过渡产品,也是必然的产品。对于渴望拥有一片自我天空的年轻人来说具有很强的吸引力。

据郑州市房管局产权处统计,2007年在中州大道和未来大道沿线,以中小户型为主力户型的楼盘有10余个之多,且主推户型面积处于35~50平方米区间。

郑州目前高端小户型楼盘主要集中在东郊和中部区域。

郑东新区商务外环商务东一街与商务东二街之间的格拉姆广场,是CBD第一

家精装酒店式公寓,目前均价每平方米6000元;金水路与未来大道交汇处的曼哈顿国际公寓,销售价格达到了每平方米5200元;农业路与中州大道西200米路北的好莱坞,建有2栋30层小户型,有业内人士预测销售价格估计会在每平方米4500元以上;文化路与优胜北路交会处的上都国际公寓,有33~74平方米的小户型也即将上市,据说价格接近距离它不远的广厦城市之巅——玫瑰公寓。

综观这些市场上具有代表性的小户型项目,可以说地段成为明显的优势,共同的特点就是靠近商务中心,周边写字楼林立,白领众多。



## 难以成为市场主流

原因:小户型只是一个过渡性产品,购买目的多为滚动置业。

记者采访一位业内人士表示:小户型不会成为房地产市场的主流产品,小户型不适合长期居住,但如果从工作便利或者房子的总价考虑,特别对于年轻人来说,这是很好的选择。目前销售还是以年轻人过渡性质为主,他们的过渡需求是销售的主力方向。

大约四五年前,小户型才开始正式登上楼市大舞台,并且充当过黑马的角色,但是真正进入广大民众视野却是在国家新政出台后。

“正是因为我国目前有一大批中低收入群体住房紧张,所以才会出现加大90平方米以下住房建设的问题。这样做至少能够最大限度地让中低收入家庭住上房子,满足中国人‘居者有其屋’的居住理想。”从这个角度考虑,中小户型的出现是市场的必然,河南地豪置业有限公司总经理郭占君称。

“由于国家新政的引导,

中小户型在明后年一段时间内可能占据的市场比重还会继续加大,但是中小户型绝对不可能成为绝对的主力户型。”对于小户型的前途,郭占君做了这样的定位。

郑州瑞富联行执行总监杨争认为,小户型住宅有些是在大户型为主的楼层中充当着“填缝”的角色,因而导致了目前市面上的小户型呈现出种种先天不足。

杨争谈到目前小户型的种种弊端,主要体现在60平方米以下的超小户型上,因为受到总面积的限制,各功能空间容易产生相互影响,在采光和通风上,由于楼体必须保证一定的进深,多个小户型安排在同一楼层时,不大容易统筹兼顾;而在楼层平面布局上,更是明显带有传统的长走廊、户挨户的“筒子楼”痕迹。同时,由于同一楼层户数增多,楼道面积加大,使得小户型的公摊面积加大。

## 房价的幕后推手

原因:小户型成本高单价高,推动房价上涨。

“同一楼层设计,大户型与中小户型相比,不仅房间设计布局方正,而且成本也要低一些。”河南一建九公司项目经理刘建华向记者举例说,拿1万平方米的单体建筑来说,土建成本应该是相差无几的,但对于安装部分的造价,开发商选择100套100平方米的房子要比选择120套80平方米的房子要节约成本,也就是利润更高。因为多出20套房子的间墙建设面积多了,要建的厕所和卫生间也多了,由此增加了不少水管、电线,从而提高了管道安装成本和设备成本。

“除了空间舒适度问题,目前市场上呈现的低总价、高单价的小户型特征其实已经背离了政府当初鼓励开发中小户型的意愿。”杨争强调。

说到房价持续升高,不少人又有一种印象,就是市中心占据优质地段、优质景观的高

端楼盘,不断在刷新着单价记录,并且产生着强大的示范效应,带领郑州楼市的房价整体向上。这些当然是真实存在的。然而,另一个经常被忽视的“房价推手”则是小户型。

由于单套面积普遍较小,所以精明的开发商们玩起了“总价定位”的游戏:市中心单间套型与近郊两房套型总价相当;一室一厅与近郊三房套型总价相当。反映在房价上的结果自然是单价比周边普通楼盘高出一大截,只是由于总价并不十分突出,多少忽视了它高昂的单价对后续楼盘的推动作用。

“中小户型的大量发展,从长远看存在着潜在的忧虑,目前城市的土地资源非常有限,如果让作为过渡产品的中小户型占据市场主导,那么对城市的资源来说是一种极大的浪费。”郭占君坦言。

**通通有**  
广告服务热线: 63399000  
67655128  
地址:紫荆山路与商城路交叉口金成国贸大厦1610室  
陇海西路80号晚报大厦一楼西大厅

**丹姿 DANZI**  
丹姿 印证美的标准  
电话: 68715908  
地址: 京广南路健达世纪园7栋4单元101室

★会计 3名  
★内勤 2名  
★导购员 20名  
★业务员 10名

**玲珑秀水洗浴会馆 聘**  
○收银员 700元 + 提成  
○保安 600元 + 全勤奖  
○服务员 550+ 高提成  
○保洁员 500元  
聘优秀管理人员,另有理发室对外承包  
以上人员一旦录用,包食宿(请携带身份证)  
电话: 68701619 联系人: 曹经理

**聘工作人员 20名**  
要求: 48岁以下,郑州市户口。  
待遇: 保证底薪,享受双休。  
报名热线: 13623825261

**诚聘**  
社区工作人员  
要求: 25-48岁,高中以上学历,勇于挑战自我,郑州市户口优先  
电话: 13526576661  
13663803456

**诚聘**  
业务经理 2名  
业务代表 5名  
要求: 年龄 25-45岁,大专以上学历  
联系人: 张锋 13937158570

**聘工作人员**  
中原区 5名  
金水区 8名  
惠济区 5名  
二七区 5名  
管城区 8名  
要求: 48岁以下,高中以上学历,品行端正。  
待遇: 1500元以上,另享有医保、退休金。  
垂询电话: 15803806569

**泰同汽车服务公司**  
★行政管理: 2名  
月薪: 1200-2000元  
要求: 35岁以下,郑州市户口,应届大专以上学历毕业生优先(男女不限)  
地址: 天明路与红专路交叉口天明大厦511室  
电话: 67038075 13253587362

**郑州通力食品机械有限公司**  
◆氩弧焊工 ◆铣工  
要求: 35岁以下,有工作经验者优先  
联系人: 王小娟 66812358  
地址: 郑州市城东南路89号

**聘工作人员**  
中原区 5名  
金水区 8名  
惠济区 5名  
二七区 5名  
管城区 8名  
要求: 48岁以下,高中以上学历,品行端正。  
待遇: 1500元以上,另享有医保、退休金。  
垂询电话: 13283822268