

5月下旬,郑州(2008~2020)城市规划报告出炉。该报告指出:未来郑州的发展要推进并形成市域“一心四城、两轴一带”网络化的城镇发展格局。其中,“两轴一带”规划中着重阐述了郑州向东的发展内容:未来“郑汴产业带”的趋势和郑州“郑汴-中牟”组团的发展将成为郑州市城市区域发展的重中之重。

伴随着“郑汴一体化”加速度发展和郑东新区的日渐成熟,一个紧邻郑东新区的区域开始渐渐映入人们的视野。有关专家更直接将其定位为“泛郑东”区域。同时,这里的楼盘,大多沿郑开、郑汴大道,并以其较低的价格和舒适的社区环境受到购房者的青睐。以6月21日,处于“泛郑东”区域核心的郑东新世界开盘为例,当天现场80%的销售率让同行侧目。而如此的逆市热销,也将整个“泛郑东”区域的地产发展推至浪尖。 晚报记者 卢林 文/图



“泛郑东”楼盘逆市热销

地产新势力背后的市场启示

【事件】

逆市热销 80%开盘销售率让“冷市”不冷

【根基】

郑汴一体化下 “泛郑东”势力崛起在即

不到500套的房源,开盘当天卖了400余套,“泛郑东”区域楼盘——郑东新世界开盘当天超过80%的销售率,引起行业的关注。

6月21日上午10点,索菲特宾馆三楼白云厅,人声鼎沸。原本空旷而凉爽的大厅被瞬间涌进的2000多位购房者拥挤得有些燥热。负责郑东新世界开盘暨选房活动现场工作的郑州丰源实业有限公司营销总监一时间忙得不可开交。

“早上8点,我们的开盘仪式还没有开始,就有很多前期看好房子的业主到达这里了。”原本准备9点开始的开盘仪式由于众多购房者的超前达到,不得不提前开始。“本次前来选房的市民远远超过了我们推出房源数量。”面对现场2000多人的购房大军,她表示十分欣慰的同时,也坦言:“既在意料之中也

在意料之外。”

在她看来,“意料之中”来源于对产品自身卖点的信心,而“意料之外”则在于“相当”火爆的选房场面。

记者从侧面了解到,从3月16日郑东新世界正式接受意向登记以来,前来咨询的购房者就络绎不绝。据统计,短短三个月的时间,就有超过2000组客户到其项目进行咨询和登记。

现场记者随即采访了几位正在选房的业主,一位刚刚从选房现场挤出来、满头大汗的董姓先生告诉记者:“价格比较实在,2600多元一平方米,很适合像我这样的工薪阶层。”同时,他认为郑东新世界所在的位置离市区并不远,和一些郑东新区的楼盘距离更近,但能够以那些楼盘1/2的价格买到,相当划算。

而一位抱着孩子和丈夫一起来选房的梁女士则表示,从东建材开车到项目,总共花了不到10分钟,而且一路上非常顺畅。同时,她还坦言:“未来社区规划中,省实验幼儿园的进驻把我最后的一点忧虑也给解决了。”

此外,记者在现场还听到一位年轻的购房者说:“这里的户型不错,比较创新,两房变三房,还送入户花园、空中花园,两房预算能有三房空间,相当实惠。”

对于开盘当天出现的火爆场面,该营销总监坦言除了市场的刚性需求外,最主要的就是郑东新世界项目本身的特质。她说:“目前市场不温不火,使得许多开发商打出了比往日幅度更大优惠措施来吸引客户购买。但郑东新世界坚持房价回归本真营销策略,当天盛况就是很好的佐证。”

2008~2020 郑州城市规划的出炉,让“泛郑东”楼盘如虎添翼,潜力无限,成为带动地产发展的新势力。

上月,郑州(2008~2020)城市规划出炉。该规划报告指出:未来郑州的发展要推进并形成市域“一心四城、两轴一带”网络化的城镇发展格局。其中,作为两“轴一带”规划中,着重阐述了郑州向东的发展内容。未来“郑汴产业带”的趋势和郑州“郑汴-中牟”组团的发展将成为郑州市的重中之重。

从2005年年底,随着“郑汴一体化”作为全省重大战略决策之一,郑州东进的脚步开始加速。郑汴之间的中牟以及周边区域,随着大量资本的涌入,已经迈出加速度步伐。而随着新火车站枢纽中心的落成,以及新107国道的东移(审议中)，“泛郑东”区域的发展也渐渐开始进入人们的视野中。

对于“泛郑东”概念的出现,有关专家表示,这是快速发展下郑东新区的延续和辐射作用的结果。“这个区域就是围绕郑东新区以东,包括金水东路、郑开大道、郑汴路等主干道沿线的部分区域,主要介于郑东新区和中牟县城之间。”

同时,对于“泛郑东”区域,该专家坦言,它主要借势于郑东新区的发展契机和“郑汴一体化”下未来“郑汴-中牟”组团的崛起和发展。受到新区发展的影响和带动,“泛郑东”区域,各方面的配套、市政,以及环境都有较大改善。

“这个区域目前并非处于郑东新区,但随着郑东新区发展以及东扩,未来‘泛郑东’区域或将成为郑东新区的一部分。”该专家具体指出,“同时,随着‘郑汴一体化’的发展,随着郑州的东进和中牟的西扩,这个区域起到承接的功能,对于未来‘郑汴-中牟’组团的形成,起到至关重要的作用。”

孙书林坦言,实际上包括郑东新世界在内的很多“泛郑东”区域内的楼盘,都已经感受到了这个区域快速发展的势力和趋势。他说:“目前可以乘坐14路、85路、1105路公交车直接到达社区。”同时,随着新火车站东区的落成及运营,目前的新107国道又将再次面临东移的问题。在孙书林看来,如果按照相关部门既定的设想,新107国道迁移至万三路,郑东新区又将向东延伸好几公里。“届时,包括郑东新世界在内的众多‘泛郑东’楼盘将正式变身郑东新区了。”

“目前,很多购房者都更加看好这个区域的发展以及这里楼盘的升值潜力。”孙书林表示,“去年,同样区域的楼盘价格是1500元左右每平方米,短短一年的时间,现在的价格是2600元左右每平方米,相信随着郑东火车站的建设和货运站的建设,这里的楼盘还将会有大幅的升值空间。”

【解析】

点睛需求 把脉市场产品走差异化路线

1/2市区的价格,过硬的楼盘品质,新颖的建筑设计和准确的市场定位让以郑东新世界为代表的“泛郑东”楼盘得到市场的认可,让逆市热销成为现实。

“尽管目前楼市转冷,但是这种时候是凸显好产品优势的时候,好的东西经得起时间和市场的考验。”有业内人士分析,郑东新世界这种多变产品,低总价,高品质,多赠送,以及该项目区位又是郑州发展的未来方向的种种优势,使得它的火爆某种程度上成为一种必然。

“相比市区1/2的价格,紧邻郑东核心区域的地理位置,省建筑设计院重点打造的独特建筑形式,曾经为鑫苑名家设计景观的深圳亲岸亲岸,以及本土物业大腕索克物业的后期服务,这些都成为了郑东新世界吸引购房者置业的主要原因。”在郑州丰源实业有限公司的会议室,副总经理孙书林告诉记者,“正是这些合力,让郑东新世界正确把脉市场的需求点,受到购房者的青睐。”

“城市化的快速发展让郑州楼市有巨大的刚性需求,然而这些刚性需求并非全部都是有效需求。”孙书林认为,动不动每平方米5000多元的房价让很多消费者望而却步,也让很多刚性需求变成无效需求。“郑东新世界开盘2600~2700元每平方米的价格,让很多消费者的置业梦想得到实现,也激发起来了很大一部分人的购房欲望。”

他坦言:“从CBD开车到达我们楼盘,时间不会超过10分钟。而紧邻新世界,南北朝向的白沙大道向郑汴路的方向已经打通,朝郑开大道方向的路段也修建在即。可以预期,未来从我们项目到达市中心的时间将会更短。”

“但与市区相比,降低一半的价格,并不意味着项目的品质打折。”孙书林笑言,“价格打折,但品质绝不会打折。”

记者在孙书林那里了解到:占地近600亩的郑东新世界由多层、小高层、高层组成。由省建筑设计院打造的现代简约建筑风格,线条流畅,简洁明快,在含蓄中释放建筑质感。同时,户型规划吸取了一线城市先进户型,两房变三房。户型以72平方米左右、78平方米左右多变两房、89平方米左右多变三房、110平方米左右多变四房、150平方米左右复式为主。而随房赠送的入户花园、大露台,将让购房者拥有更大享受空间。国内著名景观公司深圳亲岸将整个景观现代、时尚、生态的概念融入其中,五大景观标准,让功能性、人性化、均好性、艺术性、生态性的景观特质充分展现出新世界的原生风貌。同时,业主非常重视的物业服务将由郑州本土的金牌物业公司索克物业,采用国际化运作模式操作。

为了满足社区儿童更好的教育环境,郑东新世界还将省实验幼儿园引进社区,成立12个班级的分校。“像这种省实验幼儿园的分校在郑州只有鑫苑、思达、主语城等屈指可数的几个。”孙书林表示,为了完善配套,小区在原有的周边配套上还在社区内部引进和打造自有的商业、医疗、金融等相关设施。

同时,郑东新世界北面是贾鲁河、南面是七里河,整个社区处于“两河流域”中,孙书林坦言:“水不仅可以降温防尘,而且水蒸气的蒸发会让地的湿润度很好,居住在这里,空气非常新鲜,非常干净。”此外,他还表示,“未来,‘两河流域’改造将净化水质,河堤两岸将会做成休闲、景观、旅游为一体的景观带。”

