

市中心花园洋房

寻找郑州“稀缺楼盘”专题报道之

剥离市场大环境，稀缺产品“独善其身”

高层洋房现身市中心背后的稀缺价值解析

6月28日，鑫苑景园首批高层洋房在售楼中心正式开盘，现场上千名购房者把售楼部一度围得水泄不通。作为目前郑州高档花园社区，鑫苑景园将高层洋房面积控制在33m²~89m²，市中心优越的地段，周边完善的各项配套，加上小区优美的景观，成为意欲改善居住品质的人们一个非常难得的产品。而“市中心花园洋房”这一稀缺的产品定位和属性，也使得鑫苑景园在冷淡的房地产市场大环境下，逆市热销成为必然。

晚报记者 卢林

现象

打破高密度怪圈 洋房挺进市中心 鑫苑景园高层洋房 大获市民青睐

此次开盘有上百位客户选中了满意的房源，在当前楼市不景气的情形下，景园高层洋房能够受到市场热捧足以说明鑫苑的品牌魅力和产品品质，以及市中心花园洋房独有的稀缺价值。

6月28日一早，鑫苑景园售楼部内人头攒动，座无虚席。作为鑫苑(中国)上市后首席洋房作品——鑫苑景园首批33m²~89m²高层洋房一经推出，就受到市场热捧。

“作为市中心高档的花园洋房社区，鑫苑景园自入市以来一直备受市场关注。鑫苑品牌及品质社区的双重魅力以及市中心花园洋房独有的稀缺性，成为购房者青睐景园最主要的原因。”河南鑫苑置业有限公司销售部经理韩卫国在接受记者采访时坦言。

而此次鑫苑景园高层洋房开盘现场的气氛，完全顺应和证实了韩卫国的说法。

开盘现场，当韩卫国宣布开盘公告后，排在前十位的VIP客户就迫不及待地进入选房区并开始依次办理有关手续，更多客户则围拢在选房区外紧张地看着自己心仪的房源有没有被他人选去。

“买房子对我而言第一是考虑地段，鑫苑景园的高层小洋房位于金水路上性价比非常高，所以我一下买了两套。”一位下定的客户高兴地对记者说。很快，销空展板上被贴上了一个又一个小红点，另一位客户向记者介绍，自己下了一套52m²一房，他的亲戚也准备买一套，现在刚开盘价格很实惠，52m²一房无论自己住还是投资都很不错。

热闹的景园售楼部客户一直络绎不绝，景园的置业顾问们正忙着照顾选房的VIP客户，一边又不时有新客户要求置业顾问介绍项目的具体信息。“这次我们还借了建鑫公司的置业顾问过来帮忙，不然这么多客户实在应接不暇。”现场一位满头汗水的置业顾问坦言。

他介绍：“鑫苑景园本身是高档花园社区，高层洋房面积在33m²~89m²，有舒适一房、温馨两房、精致三房，市中心优越的地段，周边完善的各项配套，加上小区优美的景观，对于想改善居住品质的人而言是非常难得的产品。”

记者在现场看到，本次景园小洋房开盘推出的是1、5、6、8号楼的部分房源。“特别是1号楼89m²的小三房，总价与80多平方米的两房差不多，却可以享受三房的舒适空间，从长远来说更加经济实用。”对此，韩卫国向记者重点介绍了这套备受青睐的户型。



延伸 物以稀为贵 市以稀而荣 稀缺产品定位让景园“独善其身”

鑫苑景园此次推出的高层洋房，和多层花园洋房同属一体，规避和杜绝了目前高层楼盘普遍存在高密度、低绿化的“钢筋水泥森林”问题。没有这些缺陷的阻碍，景园的高层洋房就越发显得美观和舒适。同时，这样的社区目前可以说在郑州市场上非常稀缺，也可以说是独一无二的。这样一来，剥离了冷淡的市场大形势后的景园高层洋房，逆市畅销便成为可能。

从2007年下半年到如今，郑州本土房地产市场和国内楼市一样随着国家宏观调控力度的加大，市场冷潮不断。伴随着消费者置业过于“冷静”，楼市观望状态更加浓重。根据相关数据显示，目前郑州新开盘项目，一周内成交量能够达到推出量的30%左右就已经相当可观了。面对地产行业发展道路上必然要经历的曲折和坎坷，很多开发商为了解决资金回流，绞尽脑汁急于求得销售的进度，以期摆脱困境。

面临长时间的“楼市寒潮”，此次开盘的景园二期高层洋房，却和当下的市场环境大相径庭。开盘当天，楼盘热销的情况，让很多业内人士感到震惊。

作为一种高性价比的产品，高层洋房给客户提供的更高的居住品质、更高的景观绿化率和更新的生活方式，是为了满足一定客户群体的需要而产生的。其并不是过渡型的产品，而是一定群体居住的终极目标。

“离尘不离市”，作为几年前很多开发商就提出来的口号，实际上在今天看来仍然鲜有这样的楼盘出现。

“很多楼盘在远离市中心的郊区，那里有的社区环境固然很好，但是远离市区，无论是生活工作，还是商业配套都极为不便。同样，位于市中心的楼盘，要么是容积率极高、钢筋森林密布般的高层社区，要么是景观绿化几乎为零、尘埃笼罩下的多层社区。”对此有专业人士坦言，“真正能够做到‘离尘不离市’的楼盘，目前看来鲜有出现。”

但鑫苑景园的出现，彻底打破了这个结论。

“高绿化率、低密度的市中心花园洋房鑫苑景园，让‘离尘不离市’的人居梦想真正成为了可能。”该专业人士坦言。

现场，记者采访的一位前来选房的吴先生表示：“景园洋房占据了交通、地段、品质、户型、物业等多重优势，刚开盘价格也很实惠，有鑫苑品牌的保障很放心。同时，这样的楼盘郑州市场目前不是很多。”虽然很简短的几句话，但不难让人看出，景园热销的根基所在。

占地112亩的鑫苑景园，总建筑面积20万平方米，除了14栋多层低密度花园洋房外，此次推出的景观高层，面积均在33m²~89m²。作为鑫苑(中国)上市后首席洋房作品，一度有言论表示，鑫苑景园将真正开启郑州花园洋房时代。

据相关负责人介绍，鑫苑景园在规划设计之初，对于项目定位就进行了数次论证和修改。之所以最终定位为低密度、高绿化的花园洋房，就是要走市场差异化路线。

“如今，‘钢筋水泥森林’的称号让聚集在城市中心高层住宅的人居性能大打折扣，也让意欲更换居住空间和生活品质的人望而却步。鑫苑景园面对这种情况，毅然决定在市中心做这种低容积率高绿化的花园洋房项目，正式基于鑫苑对购房者和城市负责的态度和自身的品牌意识。”鑫苑景园项目负责人坦言。

同时，正是这种“市中心花园洋房”的差异化路线，让鑫苑景园成为郑州独一无二的稀缺楼盘。“无论是居住品质还是升值保值，鑫苑景园的楼盘功能都发挥到了最大值。”有业内专家这样表示，“这样一来，剥离了冷淡的市场大形势后的景园高层小洋房，如此逆市畅销便成为可能。”

“鑫苑景园建筑风格吸取了欧洲现代艺术理念，融典雅、简洁、明快于一体，建筑立面丰富，内敛但又富有品质感。层层退台设计，营造错落有致的生活空间。”据景园项目推广部负责人说，目前景园主推9栋高层小洋房，面积33m²~89m²，一房、两房、三房都有。“这些高层与洋房为邻，所有洋房的配套设施高层业主也都能享受到”。

“以5000多元每平方米的均价入手，能够享受如此高品质的洋房生活，还有这么知名的物业服务，真是值了！”一位详细了解过景园高层洋房产品的客户张先生坦言。

深度 花园洋房也要“登高望远” 稀缺高层洋房下新人居生活方式或将出现

位于金水路上的景园，处于连接郑州东、西两城的核心位置。作为城市的中心地带，景园周边的配套相当齐全。距小区不远处的郑州大学、碧沙岗商圈以及二七商圈，还有规划中的地铁一号线，业主无论自驾车还是乘公交，无论在西区购物还是往东区上班，都相当便利。

同样，业主在购物、就医，还是别的消费方面，都可以在10分钟步行时间里赶到目的地。“目前售楼部的位置是市政规划的中小学用地，小区内的幼儿园也正在建设。”谈及教育配套，景园销售负责人介绍，即使不在小区内上学，周边建新街小学、棉纺路小学、郑州四中、郑大附中也可满足不同教育阶段的教育需求。

如此看来，“离尘不离市”中的“不离市”景园完全做到了，而“离尘”的另一方面呢？

该项目负责人坦言，社区内无论是多层花园洋房还是高层洋房，建筑设计都使得社区的居住环境达到室内与室外空间的和谐相融。活跃的动感立面设计，为每一户都辟出

了专属空中花园或露台，将清风与阳光纳入空间，塑造别有天地的生活场景。而以更自然更人性化的鑫苑景园景观设计，将使居住在这里的人们在置身美景的同时也可享受休闲的乐趣。

同时，小区分为滨水绿化、道路绿化、宅间绿化、入口绿化、会所中庭绿化、外围绿化等六重绿化，各组团景观与宅前景观相互呼应，小桥流水，亭台楼阁，漫步园中，步移景移，可以感受不同的景观带给您的惬意。

养生会所、风情街区、纵横的溪流、别致的雕像、配套幼儿园，这些不仅是留给可以与多层花园洋房的业主共享的生活配套，同样成为高层业主“后洋房时代生活”的一部分。

“市中心的便捷生活，加上郊区别墅般的绿色享受，这也许就是鑫苑景园所要达到的人居生活预期。”负责人坦言，未来随着鑫苑景园社区的落成，它所带来的市中心新生活方式，也许将会带动郑州新一轮人居的革命和发展。

