

# 楼市“小阳春”4月继续

随着红5月的翩然而至,宣告着4月份的终结。只是,时间虽已过去,楼市的温度却仍在继续。

统计数据表明,4月份,无论是升龙·国际中心、利海·托斯卡纳、名门国际等热销项目,中原新城二期等新上市的项目,在4月份都创造了良好的销售业绩。  
 晚报记者 梁冰/文 王磊/图



## 4月份成交依旧火爆

据郑州同致行地产顾问有限公司不完全统计,2009年4月份,郑州市在售商品房项目共有149个。从区域来看,中心城区共销售商品房2006套,销售均价为5494元/平方米;东区共销售商品房702套,销售均价为5970元/平方米;南区共销售商品房500套,销售均价为4608元/平方米;西区共销售商品房1211套,销售均价为4310元/平方米;北区共销售商品房1418套,销售均价为3974元/平方米。

从以上数据可以看出,中心城区和东区商品房销售均价最高,其他区域商品房均价在4500元/平方米左右,而北区商品房销售均价低于4000元/平方米。分析原因,郑州同致行品牌运营总监曹庆伟认为,乃是北区竞争激烈造成的。目前,北区盘踞楼盘较多,市场发展相对成熟,因此,优惠力度相比其他区域更大。

## 西区大盘以低价取得良好业绩

不过,在4月份的房地产市场中,仍然有一些楼盘呈现出了良好的销售业绩,共有13个楼盘商品房销售套数超过100套。但是,与3月份相比,这个数字只接近了该月的一半,3月份郑州房地产市场销售超过100套的楼盘有27个。

4月份,中原新城可谓是郑州楼市的一个“佼佼者”,销量在300套以上;升龙·国际中心、绿都城、利海·托斯卡纳、名门国际等项目的销售量则超过了200套;其他如锦艺新时代、阳光新城、翰林居、裕鸿国际等项目,销量在100套以上。

“这些销售良好的楼盘主要集中在西区,都是一些大盘。”曹庆伟表示,这些大盘所制定的低于其他区域的销售价格,是取得良好业绩的关键。

## 楼市“小阳春”近期或现分水岭

4月份,在各大楼盘销售业绩攀升的同时,

开发商的资金回笼压力减小,优惠幅度逐渐降低,部分楼盘甚至出现了涨价的现象。

深圳市泰辰置业顾问有限公司分析,近两个月来支撑楼市成交的购房的主力是刚性需求客户,其特点就是价格的敏感度较高。如果房价出现非理性的上涨,他们的购买行为就极有可能中止。

从全国情况来看,改善性需求、投资性需求也并没有表现出稳定增长,楼市的成交仍以存货消化为主。反观郑州,近期推盘量较小,市场有一定的紧张购买情绪,但随着5月份以后推盘量的逐渐增大,这种紧张情绪将随之淡化;而如果楼盘价格出现上涨,购房者可能重新进入观望状态。因此,深圳泰辰认为,未来一两个月可能成为郑州楼市的分水岭。

(本文中数据由有关营销机构提供,最终数据请以政府公布为准。)

## 成交周期缩短 投资客户入市

从2008年10月新政拉动以来,今年年初郑州楼市已经显现出回暖的态势,其中以3月和4月尤为明显。3月份郑州住宅销售近万套,4月持续热销不减,各开发商开展有力促销活动,客户置业信心逐渐恢复。

相对于2007年市场全面销售大好的局面,今年销售良好的项目无不拥有共同的特点:产品适合刚性需求,适宜居住、性价比高。

通过对市场的监控和分析,合富辉煌河南公司发现,客户成交周期缩短,投资客户入市是近期市场显现的一个重要特征。目前多个楼盘促销力度大,贷款利息低,客户收益率高,有效触动了部分客户的投资热情。

“从2007年的疯涨到2008年的回调,再到2009年的理性浮动,郑州房地产市场正在经历

一个成长的磨砺,市场更趋于理性发展。”合富辉煌河南公司市场部的田春雨坦言,郑州是一个外来人口居多的内陆城市,房地产的泡沫相对较小,经过了2008年的调整,目前的房价是较为合理的。在一个合理的价格支撑下,开发商经历了2008年的市场检验,开发的节奏将会考虑到市场消化等因素,供销将呈现一个基本平衡的状态。  
 晚报记者 梁冰



## 丰庆佳苑 宜居性凸显,日均成交量10套以上

### 品质一流 欢天喜地乐人居

提前100天交房的丰庆佳苑2期首开房源,可谓山水桃源醉人居

五一期间,全市商品房销售持续走好,多个项目售楼中心热闹有余,位于北区的丰庆佳苑售楼部每天都接待客户近百组,2期剩现房持续热销,日均成交量10套以上。

为探究该项目热销之谜,近日,本报记者走进了丰庆佳苑社区,并随机采访了该项目的新老业主。

晚报记者 王亚平

阳光明媚、春暖花开,浓情五月惹人爱。4月25日,丰庆佳苑2期首批房源提前100天圆满交房,地产、物业公司喜迎业主回家,整个社区欢天喜地、喜气洋洋。

“尽管已经多次来到丰庆佳苑,但每一次来都有新的发现,比如楼体封顶了、外立面呈现了、绿植已经到位了等,而这一次我们惊喜地发现,2期社区已经完美呈现,比我们想象中的还要美。外观简洁大气的楼宇与蓝天白云相得益彰,平静如画;3000平方米蜿蜒水系在鲜花绿草的映衬下楚楚动人,一群小鱼在假山瀑布下悠闲戏水,好一处山水桃源醉人居。”5月3日,刚一进入丰庆佳苑项目社区的业主陈凤霞就激动地说。

而在该项目7号楼会所前面,记者采访到丰庆佳苑2期一位姓刘的业主,他正忙于装修

房子,他的家在中间单元三楼,是一梯两户布局,145平方米的三房两厅,南北通透。客厅南向,开间4.6米,非常宽敞,朝南两卧室,阳光无限,南北双阳台设计,非常适合居家,整个布局大方得体、得房率高,最关键的是楼间距宽,整栋楼都可以全天沐浴阳光,楼前即为坡地景观,非常赏心悦目。

在参观完这位业主的新家后,他很有成就感地告诉记者,“我看了很多楼盘,唯独这个社区最令我满意。社区规模适中、低密度、板楼小高层、高绿化率、品质建筑、价位适中做到了完美无缺。”

离开刘业主的新家,我们又随机采访了四五位业主,提起丰庆佳苑,他们都是一脸幸福的表情,光听他们描绘就知道这是一处欢天喜地乐人居。

### 专业领先 诚信服务助人居

以业主的居住感为出发点,从景观规划到户型设计充分坚持以人为本

当日中午,记者走进丰庆佳苑项目售楼中心,依然有许多客户在选购房源,置业顾问也忙着讲解。

“一直想买套小户型,参观了多家楼盘后,我们将目光锁定在丰庆佳苑,这里从建筑用材到绿化景观都体现其宜居特色。项目周边名校众多、商业繁华,又有古玩城、茶城、花卉市场、

果蔬批发市场、海洋馆、公交二公司、绿荫广场等全面配套,综合来看,我认为这是一个高性价比的宜商宜居的小户型。”准备签合同的小林如此说道。

如同小林的称赞,记者随机采访的多位业主均给予丰庆佳苑较高的评价,他们或者被项目所处位置吸引,或者被简洁宜居的户型吸引,

又抑或认为其具备较高性价比,不管自住还是投资都不失为好的选择。

据了解,该项目是由河南新家苑房地产有限公司投资兴建的花园景观洋房,位于北环路与丰庆路交会处,目前在售的二期爱尚青年城受到诸多购房者的青睐及认可。

“五一期间,项目售楼中心每天接待客户近百组,日均成交量10套以上。”该项目负责人介绍说,“我们在项目前期规划时,就以业主的居住感为根本,从景观规划到户型设计充分坚持以人为本,我们的业主基本都是被户型所吸引,北区的教育资源和环境设施又给消费者提供一种舒适的氛围。”

### 住房保障 长沙论剑

4月30日下午,中国长沙第27届房交会主题活动之一——“新形势下住房保障的政策取向”发展论坛在长沙举行。一直走在全国住房保障建设前列的长沙邀请了在住房政策领域有较大影响力的知名专家学者陈淮、刘洪玉、顾云昌、赵晓等,深入探讨新形势下住房保障的政策取向,为解决低收入家庭住房困难提供可行方案,为发展中的住房保障体系建设提供智力支持。据悉,本次论坛由长沙市人民政府、中国·长沙第27届房交会组委会主办。  
 小玲

### 帝湖社区物业 举办五一主题晚会

4月30日,郑州帝湖物业管理有限公司联手帝湖社区、社区居民、周边商业,为社区居民献上了一场娱乐盛宴。

19时,晚会在一曲《世纪春雨》嘹亮的歌声中拉开序幕,为现场的社区居民带来了一个难以忘怀的美丽夜晚。

这场晚会的成功举办,进一步丰富了帝湖社区居民的文化生活,由原来居民充当观众变为这次的积极参与,有力地促进了社区物业、居民、周边商户的相互融合,成为构建文明、和谐、积极、健康的大社区的最大亮点。  
 付晓

### 金峰·金岸国际 举办抽奖活动

为了庆贺五一节的来临,并感谢新老业主长期以来的支持,5月1日和2日,金峰·金岸国际在售楼中心举办了“激情五月大抽奖”大型抽奖活动。

金峰·金岸国际项目是由厦门金峰集团投资、河南金岸房地产公司开发的集商务公寓、景观公寓和机电商业于一体的城市综合体,依托二七商圈、香格里拉酒店、沃尔玛超市、人民公园等大型配套,为业主及商户打造的一座集居住、商业价值为一体的物业精品。  
 张辉

### 更正

4月30日,《五一楼市放价特刊》B60版绿城·百合公寓售楼部电话刊登有误,应为65612222,特此更正。