

楼市归来
之 综述篇

留心2014年的郑州楼市不难发现,今年市场上的楼市产品格外丰富,其中尤其以舒适类大户型产品体现出了前所未有的市场繁荣度。这类产品使得别墅不再是住宅市场上“高大上”的唯一代言词。

传统的豪宅是身份和财富的象征,但动辄300、500平方米,总价几百万元、上千万元,也让更多的人望而止步。然而,这一独享的身份标志正逐渐被现实需求所打破,随着市场的多元化,产品出现了明显的趋小化倾向。

某种程度上,楼市高品质居住产品异军突起,反映了郑州高端市场的发展趋势,市场对产品品质的考量更加重视,且已经不完全拘泥于物业形态上,而是将重点放在了对资源占有、产品稀缺性、居住舒适度等众多方向上,这也从另一侧面说明楼市的品质市场正在回归理性。

郑州晚报记者 苏瑜



豪宅私人定制 “抢占”别墅姿色

平层大宅 别墅特征更懂生活

“有天有地的别墅”一直是人们的中级居住目标。然而,惬意总要付出代价,别墅通常地处郊区,周边配套不健全,工作繁忙的人群会感到往返不便。

于是,近年来,郑州各个区域涌现出类别墅的高品质平层大宅,它们通常容积率较低、常以高端精装修的形态出现,是从传统别墅华丽转变而来——具有别墅特征,却比别墅更具城市气息。拥有城市中不可复制的自然环境资源、独特人文底蕴,代表了更高层次的生活方式。虽不像别墅、洋房一样前庭后园,但随着产品设计的不断升级,空中花园在“平层大宅”中并不少见,并成为不少项目的亮点。

例如建业天筑,这个以绿色、智能、大宅、精装为卖点的超高层精装豪宅,成为平层大宅、精装豪宅、低碳住宅的“三料冠

军”。深受好评的盛润·锦绣城楼王产品,也是让别墅敬仰的大平层,其智能化、low-e玻璃成为标准配置,更拥有别墅仰望的高度和视野。

位于郑州市金水区核心区域郑州万达公馆作为中原首席殿堂级奢装纯大平层豪宅,自发布以来,便受到关注,此产品的到来,丰富了北区高端社区市场。其与超五星级酒店、5A甲级高端写字楼、定制级名流社交商业街一起,以体系化布局和国际化作伴,形成彼此依托,相互促进,和谐共生的城市中心价值体,满足高端人群需求,成为郑州顶层人群的国际生活主场。

从其他城市房产发展趋势来看,大平层时代的来临,往往预示着城市豪宅爆发期的来临。

需求分化
催生“瘦身豪宅”

相比一线城市、二线城市,郑州的豪宅市场由于消费水平、居住理念等诸多原因而一直略显薄弱。近两年,郑州高端住宅市场呈现缓慢上升趋势,专家认为,目前豪宅属于稀缺产品,升值空间较为乐观。思念·果岭山水策划部人士介绍说,在购买思念·果岭山水别墅的人群中,就包括有来自省外的香港、上海、青岛和来自省内的平顶山、鹤壁、长葛等地的客户。“外来人士购房者能够占到30%左右。”而这些人,多数是事业有成的成功人士。对于他们来说,购房置业首选的就是高档的别墅和豪宅。

传统的豪宅产品由于面积大,总价一般较高,让很多拥有豪宅梦的人望而止步。一些敏锐的开发商如新田置业、中部大观地产、国瑞地产、居易置业等房企及时调整市场策略,改变产品结构,纷纷推出了小面积豪宅。这些豪宅单位面积多在300平方米以下,总价以200万~600万元为主,最低的甚至不用百万元便可购买,刚一推出,便受到改善型购房者的喜爱。

据记者了解,目前郑州市场上一些联排的小户型豪宅相对在市场上比较好卖,因为这些产品总价比较适宜,一般在200万~300万元,在龙湖几个豪宅项目走上一圈,记者发现,不少项目,新推出产品的小面积豪宅在排号登记时就已基本售罄。

小户型豪宅的兴起,表现出购房者对高端生活品质的追求更进一步发展。别墅土地供应从2003年便被叫停,即便是类别墅项目,也有规划容积率指标的限制,“稀缺性”成为决定豪宅价值提升的最根本原因。目前传统高端豪宅去化缓慢只是暂时受阻于政策,从中长期来看,别墅和类别墅的稀缺性就从未被市场怀疑过。作为一种过渡措施,将面积做小无不可厚非,但从土地资源属性的角度来讲,开发商必须更好地进行平衡,因为有的土地价值很好,如果做了不合适的产品,就会造成土地和资金的浪费。

精装豪宅 “软硬兼施”拒绝平庸

不知从何时起,“精装豪宅”仿佛一夜之间成为业界追捧的焦点。郑州市场上开始出现敢于叫板汤臣一品“实力派”,它以考究的装修标准、私密的独处空间、景致区位的颠覆性,冲破了精装修住宅“千盘一面”、“千楼一面”的尴尬局面。

58同城房产频道认为,真正的精装豪宅,应该是注重软硬性相结合的一种居住服务感受,拒绝格式化,拒绝标准化的生产,经得起市场和历史的经久考验。开发商要从根本上树立个性化、定制化、服务化、优质化的理念,拒绝追逐短期市场潮流,并以一种相对恒久的历史观和使命感,来分析市场、善待土地、善待建筑,从而完成项目的精装修。

值得一提的还有“低碳住宅”。“低碳世博”推广的绿色和节能环保理念得到全社会的积极响应,在全国各地,楼盘纷纷刮起一股“低碳风”,以低碳住宅为卖点的楼盘随处可见。

在郑州,“低碳住宅”也在逐渐地从概念变为现实,有的楼盘在太阳能与建筑一体化方面取得突破;有的楼盘将负压式新风系统引入住宅,兼具降温、除菌、除湿、增氧效果,不用开窗也可享受大自然的新鲜空气;有的楼盘将具有可见光高透过率、远红外低透过率和低辐射特点的LOW-E中空玻璃幕墙大面积地应用于住宅立面,减少光污染。更多的楼盘致力于创造社区景观生物链,让社区生活中绿色盎然。

叠院别墅 布局合理灵动宜人

思念·果岭国际社区的“叠院”产品的出现,再度颠覆了人们“别墅遥不可及”的梦想,其独创的合院别墅、独创叠院别墅,少量叠加别墅和电梯多层洋房,在紧凑空间里,让您的生活品质更上一层楼。

一言以蔽之,“升级的是产品,升华的是生活”。

叠院别墅是Townhouse叠拼式的一种延伸,是在综合情景洋房公寓与联排别墅特点的基础上产生的,由多层的复式住宅上下叠加在一起组合而成,下层有花园,上

层有屋顶花园,一般为4层带阁楼建筑,这种开间与联排别墅相比,独立面造型可丰富一些,同时一定程度上克服了联排别墅窄进深的缺点。

此类产品,稀缺性、私密性较单排别墅要差,定位也多是第一居所。它的优势在于布局更为合理,不存在联排进深长的普遍缺陷;而且,叠下有可爱的半地下室,叠上有痛快的露台,虽然没有联排的见天见地,但是优势不减,甚至更为灵动而宜人。

