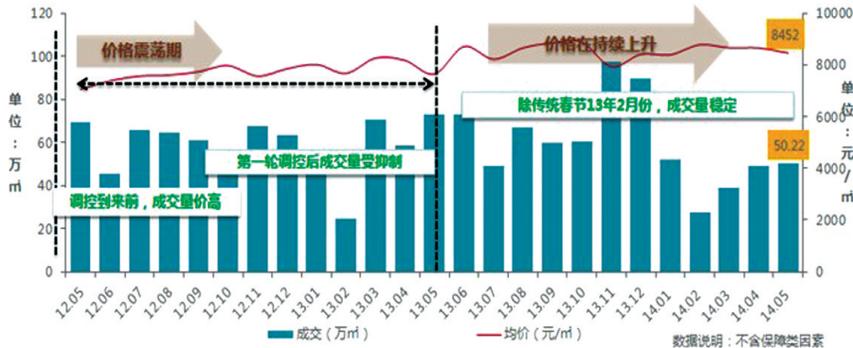


成交均价8452元/m² 褪色红五月平稳收官

郑州商品住宅量价走势图



被称为“红五月”的产业在今年这个刚刚过去的5月有些褪色。据克而瑞机构的数据显示,在市场大幅增加供应入市的情况下,5月住宅成交量仅比4月略有上涨、平稳收官。郑州晚报记者 王亚平

住宅相对平稳 合理定价赢取主动权

尽管并未走出火热行情,但与一线城市房价松动情况不同,5月的郑州房地产市场总体来说趋于稳定。

克而瑞数据显示,5月商品房供应93.86万平方米,环比上涨27.02%,成交67.98万平方米,环比上涨0.90%。其中,住宅市场表现平稳,供应79.36万平方米,环比上涨26.49%,成交50.22万平方米,环比上涨2.74%,同比下降30.98%。供求比1.58;成交均价为8452元/m²,环比下降2.30%。

房地产市场需求正在经历阶段性低点。主要原因在于,在

“买涨不买跌”的独特逻辑下,不少需求正陷入观望。加之不少中小城市自有住房率高,需求增速放缓。

截至5月底,郑州市商品住宅市场存量为440.11万平方米,去化周期约10个月,去化压力相对较小。

从产品成交类型上看,5月刚需产品占比小幅增加,90m²以下刚需产品全市成交占比53%,较4月上涨5%,均价8066元/m²。90~120m²首改类和120~140m²再改产品占比较上月下降。

90~120m²产品均价为7891

元/m²,180平方米以上高端产品成交价格10512元/m²。5月份成交面积前三板块分别为高新区板块、经开区板块、再屯路板块。

“由于城市首位度的关系和人口大省的现实状况,当前的郑州楼市相对平稳,比其他一二线城市较好,无论是成交量还是购房者,整体可用‘平稳’来概括。”有房企负责人表示。

实际上,产品能否热销,取决于项目整体品质及价格定位的合理与否,比如,5月成交金额前三名的金沙湖高尔夫观邸、万科城、英地天骄华庭。其中万科城开盘去化最好,达到95%。

商业去化较慢 市场呼唤差异化作品

与住宅市场不同,商业地产境况相对艰难。克而瑞数据显示,5月郑州商业地产供应6.60万方,环比上涨132%,成交7.41万平方米,环比上涨29%。成交均价为15246元/m²,环比下降33.59%;5月商业供应主要集中在郑东新区、高新区,主要由中新大厦、万科城等社区底商为主要供应支撑。

郑州的商业地产去化速度较慢,截至2014年5月,商业存量达312.91万m²,商业存量下降缓慢,去化压力较大。5月商业成交均价排名前三区域为经开区23023元/m²,金水区22188元/m²和中原区21409元/m²。

5月办公市场供应7.90万方,成交10.35万平方米,环比上涨18.82%,成交均价为13181元/m²,环比上涨11.0%;办公成交主要集中在绿地新都会、绿地中央广场、正弘高新数码港等项目。

不过,近一年办公物业始终处于供过于求的状态,成交量疲软;办公的主力仍然属于郑东新区,高铁周边的办公已达到一个高饱和和状

态,大多数项目面临的销售压力巨大。

郑州市办公整体去化速度较慢,2013年办公项目集中入市导致存量大幅攀升,截止到2014年5月郑州市办公存量为235.53万m²。

5月办公市场成交均价排名前三区域为郑东新区17719元/m²,金水区11065元/m²,管城区9618元/m²。

实际上,这是由于近两年伴随着楼市限购政策的不断深入,众多房地产开发企业开始将视角转向非住宅领域,如写字楼市场或商业地产,不过,有差异化、创新的商业作品并不多见,很多开发商,对于商业地产的开发与理解,还停留在住宅的理念上。

而从长远看,中原经济区建设发力,郑州拥有绝对核心的地位,其对周边城市的产业拉动、高端人士的吸引,具有巨大优势,商业地产依然有较大发展潜力,只不过需要那些真正有商业地产研发力、运营力的专业企业开发出有核心竞争力的产品。

出彩的盛宴 幸福的际遇 富田·兴和湾营销中心6月14日开放



6月14日,紫荆山南路70万平方米梦想之城——富田·兴和湾“让梦想回家”营销中心盛情开启。

6月14日,紫荆山南路·2号线紧邻·70万平方米梦想之城——富田·兴和湾“让梦想回家”营销中心盛情开启。富田·兴和湾更不负大家期待,在龙湖宜居教育城开启了一场视、听、感的豪华盛宴。不期而至的新老客户作为第一批客人,亲身体验梦想之城的魅力,感受富田·兴和湾成就梦想成就爱的实力和壮志。郑州晚报记者 苏瑜

一场出彩的盛宴,一生幸福的际遇

富田·兴和湾营销中心开放的活动现场,可谓人气爆棚。缤纷舞台上乐队带来的优美旋律,敲打出大家对家、对梦想,对爱的心灵乐章;7米不倒翁现场互动为大家送出的可爱礼物、悬浮天使的神秘、悠扬而

温馨的小提琴演奏,让在场观众叹为观止,掌声不断。

同时,所有到访客户还可参与幸运抽奖,新款平板电脑、品牌电压力锅、高档冷风扇等奖品让到访嘉宾惊喜不断。

这是兴润置业富田·兴和

湾追求卓越品质:用富田·兴和湾的真心、诚心和送业主一个温暖的家的执着的心,成就业主梦想成就爱的完美见证;更是兴润置业始终把责任当做企业使命,对社会负责,对城市负责,对客户负责的完美演绎。

70万m²梦想之城,紧邻地铁2号线

振兴集团21年筑梦中原人居,一路走来,更懂梦想可贵。富田·兴和湾,作为振兴集团富田品牌筑梦之作,于紫荆山南路宜居教育城,倾情打造70万平方米梦想之城,献给勇于追求梦想生活的人。

富田·兴和湾坐落于生态

资源、教育资源齐聚的宜居宜教城——龙湖镇,位居祥云路与紫荆山南路(鸿鹤路)交会处北200米路东——郑州南扩第一站,坐拥大郑州都市繁华和宜居教育城千亩自然森态。

项目距市中心二七商圈约11公里,距新郑国际机场近15

公里,地铁2号线107祥云路站点近在咫尺,BRT及公交线路贯通全城,郑新快速路、龙湖大道、中州大道、西南绕城高速、郑尧高速等多条交通干线围绕项目四周。坐拥多维交通,瞬间即达全城,尽享半小时郑州生活圈的通达与便捷。

法式皇家宫廷园林,雕刻完美尺度

富田·兴和湾占地面积约20万m²,建筑面积约70万m²,容积率2.9,由23栋27~33层,产品面积在82~143m²不等;涵盖温馨两房、舒适三房和尊崇四房的满足客户不同需求的高层组成。立面采用ARTDECO风格,经典传神的建筑设计凸显出项目的建筑拔、高耸的傲人风采,再加上细腻的细节设计使住宅兼具非凡的高雅气质,彰显业主的尊崇身份。

富田·兴和湾不仅仅是在建造一个高品质住宅社区,更是在打造一个20万m²的大花园。整个园林的设计与项目的建筑风格ARTDECO相融合,采用高贵的法式皇家刺绣园林,45%超高绿化率打造出项目典雅的高低错落唯美坡

地园林美景,突出法国刺绣园林庄重典雅的特点,以多重十字景观轴为坐标,有韵致地将分散在各个区域的景观连接在一起,以水池、雕塑、整齐植被、豪华铺装所构成的细节小品与雅致的园林空间布局相互配合,实现庭院、景观与建筑之间的完美融合,优雅意境宛若天成。小区内更精心设计3个儿童活动区和5个老年互动区,在注重居住情调的同时又提倡居住健康。

小区更配备12班制幼儿园和18班制小学,孩子在家门口就可以受到良好教育;更有4.2万m²商业,包涵1.2万m²三层集中商业,3万方风情商业街,便利生活触手可得。