

40余楼盘在售 集中交房潮将到 市政配套面临“大考”

龙湖镇,如果你现在查百度,依然最好输入“新郑龙湖”,因为你单单输入“龙湖”,可能查到的是龙子湖,也可能查到的是郑东新区CBD的龙湖。但这很快将不一样了,在不久的将来,你输入“郑州龙湖”的第一个结果,或许将是南龙湖。为什么?我用数字来告诉你。郑州晚报记者 李钟鸣

40余家楼盘在售 活跃楼盘近20个

即使是“龙湖大妈”,也无法说出龙湖楼盘的准确数量,“大约有30个。”大妈表示,自己只对自己负责的15个楼盘很熟悉,“要掌握龙湖所有楼盘,那可是个大活啊!”大妈说着,用手做了个抓的手势。

据克而瑞机构统计数据显示,龙湖镇区域实际在售项目40余个,活跃楼盘将近20个,竞争激烈。

而这超过40家的楼盘,都是在近两三年集中进驻。

新千年之后,中国人住房明显

从20世纪的单位分房、福利房开始转向商品房,2001~2007年,郑州商品住宅市场供求比基本处于平稳状态,市场表现为供大于求,但在2003年、2006年则表现为供不应求。

龙湖地产,正是从2005年开始的。最开始的一个别墅项目龙泊圣地,地产商们看上的是郑州南面这块风景秀丽,森林和水系覆盖率非常高的低价土地,提供的是厌倦城市生活的中产阶级改善型住房。其后,除了受到房地

产行业整体寒冬影响的月份外,龙湖地产无论从建设量还是成交量上,都一路走高。

现在,龙湖已经不单提供别墅、洋房这样的改善型住房,随着已经部分建成的商贸物流中心华南城的进驻,郑州市主城区大量专业市场开始外迁至龙湖镇区域,这使得龙湖镇部分区域的属性从“生态宜居区”直接转变成为“商贸物流区”,而这些区域的产品属性也从“舒适改善”转变成为“外溢刚需”。

供应逐年攀升 去化周期18个月

郑州同致行研究中心总监王宝霞说:“龙湖房产和今年郑州市房产的供应/交易比很相似,都是供应量非常大,成交量也很多,年年走高,尤其是今年行情特别好。”

克而瑞机构分析称:由于供应量快速增加,龙湖镇房地产市场目前竞争激烈,“以价换量”的现象明显且普遍,再加上住宅市场存量已达到300万 m^2 左右,去化周期18个月左右,价格增长稍显乏力,从2013年至今一直维持在每平方米6000元左右。

实际上,与全郑州市相比,南龙湖相对较低的价格却输出了高品质产品。正如克而瑞机构分析师所说,例如康桥地产开发的九溪郡、原溪里、溪悦,以及锦艺集团开发的龙湖锦艺城项目,建筑制作良好,景观打造精良,物业服务相对到位,受到市场的高度认可,未来随着市场的进一步发展,区域内项目整体品质将会逐步提升。

依靠龙湖远超市区的林地和水系覆盖率,目前在建的相当多品质楼盘都建设了大面积的小区中心花园和水池景观,千平米的绿色氧吧,老人孩子游乐的场所甚至对生活品质有追求的住户喜爱的会所,都是龙湖住宅小区的标配。大面积地下停车场和小区配套的幼儿园甚至小学、运动场以及商业配套设施,都是开发商们目之所及正努力将其实现的。

集中交房潮将到 市政配套面临“大考”

“这么多楼盘,到年底能交多少房呢?”记者问龙湖大妈,大妈立即摆出一副很激动的表情:“小伙子,你想想,30个楼盘,每月都新开盘一栋楼,一栋楼一二百户,到年底得交多少户?”

康桥地产在龙湖有6个不同的项目,但是康桥原溪里的一位置业顾问告诉记者,康桥到年底交房数量应该可以达到将近2000户。

华启集团营销管理中心副总经理张超表示:“华启唐宁一号今年年底就要交800套房!”

据了解,恒基水榭华城项目将在今年下半年交房500套左右。

浩创梧桐郡则将在8月底交付其一期房源。而随之而来,龙湖锦艺城一期洋房和部分其他房源和居易国际城的部分房源都将在2016年上半年交房。

随着南龙湖集中交房潮的到来,对于开发商和政府来说都犹如一场“大考”,交房是否延期,质量是否过硬,生活配套是否跟得上,教育、供水、用电、交通等市政配套能否承载快速入住的人口,都将在交房后被一一检阅。而最终评判这张答卷的,便是面临收房的成千上万购房者。

住宅成交量 龙湖镇与10年前全郑州相当

从“改善房”到“刚需房”的转变意味着龙湖房产从少量高级别墅洋房房产的提供者转变为大量质优价廉的刚需房需求者的提供者,并且这个变化一旦发生,便会越来越快,也受到越来越多郑州购房者的关注。

郑州同致行研究中心数据显示,2015年上半年的龙湖镇住房销售套数稳步攀升,1月份为900套,2月份为623套,3月份为1104套,4月份为1035套,5月份为1836套,6月份则冲破2000套大关,达到2094套。

而其中的购房主力,已然从最初的高档小区需求者开始转向在寻求郑州第一套自己房子的刚需者,他们是真正急切需求龙湖房产的人。有需求就会有市场,郑州市巨大的刚需市场,直接拉动了龙湖巨大的房地产

供应市场,而购房者也积极回应,龙湖房地产借势展翅起飞。

2014年全年,龙湖镇住宅供应了331万平方米,成交了156万平方米,而2014年全年,郑州市区商品房累计批准预售面积1409.14万平方米,实际销售累计面积1091.55万平方米。

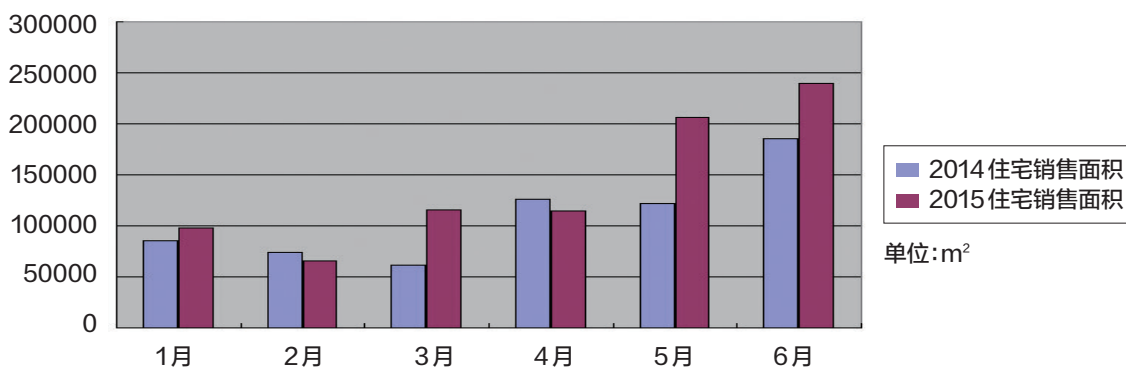
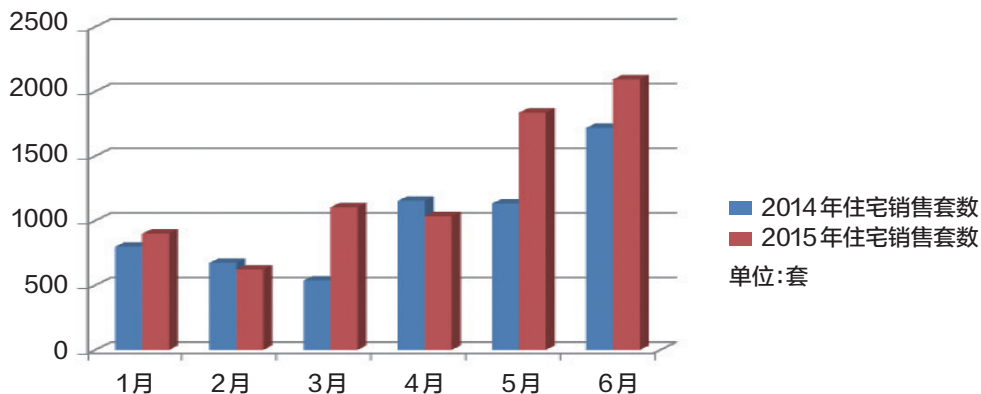
也就是说,龙湖去年的供应面积大约是整个郑州市的1/5,交易面积的14.29%。

至于今年上半年,郑州市区商品房累计批准预售面积679.6万平方米,郑州市区商品房累计销售54404套(间),累计面积566.58万平方米。龙湖镇新增供应建筑面积141万平方米,成交了其中的80万平方米。

换算过来,今年上半年龙湖供应面积超过了郑州市的1/5,交易面积则增长到14.38%。

如果和偌大的郑州市比起来这个数据你觉得小,那么你可以查一下郑州市历年的房产销售纪录,2008年全年郑州商品住宅销售568.14万平方米,而2001年郑州全年销售的商品住宅面积也只不过200万平方米左右。可以说,现在仅南龙湖一年的销售面积已经超过了10年前郑州整个房地产市场的销售面积。

从2010年的29万平方米到2014年已达156万平方米,年均增长率高达72%,2013年至今区域成交量稳定维持在100万平方米以上,龙湖成交总量远高于郑州市主城区任何区域,市场火爆程度可见一斑。



南龙湖住宅销售持续走热