

具备通风采光、视野开阔、空气清新等多项优势,而高层住宅 20 层以上的楼层却“一房难卖”——

周口高层住宅何以遭遇销售瓶颈

本报讯(记者 李国阁)进入深秋以来,相对于去年及今年上半年,半年的房地产市场形势,周口楼市似有急转直下之感。众多楼盘开盘不再全线飘红、开盘售罄。相反,大部分楼盘都比较谨慎,推出房源少,价格定位不太高,即使如此,楼盘开盘也很难出现“开盘旺销、开盘售罄”的情况。更令人吃惊的是,近期有一家楼盘开盘推出了 160 套房源,仅销售了 30 余套;另外一家楼盘开盘,客户根本不捧场,由于对房源不感兴趣,短时间内相继离去,开盘效果自不必说。

众所周知,高层住宅的“高层”具备视野开阔、观景效果好、居住心情好、空气清新、通风采光等诸多优点,可为什么不被周口市民认可接受呢?

市场调查:
高楼层“一房难卖”

前两年,周口房地产市场基本是多层住宅唱主角。令人感叹的是,周口房地产市场快速出现了质的飞跃——不管是老城区还是南区、东新区、川汇新区,高层建筑遍地开花,近 20 层、20 多层的高层住宅拔地而起,高层住宅成了市场的主力军。

位于中州大道与莲花路交汇处的泰和公馆的两栋高层住宅已经矗立起来,目前主体工程已经过半,早已拿到“商品房预售许可证”,进入到销售阶段。销售部马经理介绍,泰和公馆的两栋纯住宅楼高 29 层,两梯三户,按照高层住宅房价的一般规律,这里的房价也是往上逐层升高,基本是上层比下层每平方米高 30 元左右,最高的比最低的每平方米高了近 700 元。马经理说,泰和公馆的建筑质量赢得了客户的普遍信任,所以销售情况不错,目前 13 层以下的房源已经售完,19 层以下的房子销得还不错,可是 20 层以上的房子销售不快。

与泰和公馆毗邻的是上城公馆,该楼盘的两栋高层住宅也已矗立起来,目前进入了销售阶

段。售楼员涂龙龙介绍,上城公馆的两栋高层住宅楼有 25 层,有的是两梯三户,有的是两梯四户,房价定位虽然是楼层越高价位越高,可是差距不大,有些楼层(14 层~17 层)是一个价,价格最高的楼层比最低的每平方米高 400 元。涂龙龙说,上城公馆的 300 多套房源已销售了 100 多套。“买 2 房得 3 房、买 3 房得 4 房”的置业理念得到了大家的认可,目前 10 层以下的房源已经售完,10 层以上的卖得慢一些,20 层以上基本没卖。涂龙龙分析,周口的购房者喜爱 10 层左右的房源,同等价位的房源往往是低楼层卖得快,10 层以下房源的客户主要是二次置业的中年人,10 层~20 层房源的客户主要是首次置业的年轻人。

中型楼盘遇到了如此“麻烦”,大盘也有类似的情况。近期开盘的幸福花开当是金秋销售不错的一个楼盘,其推出的 8 号楼高 26 层,两梯四户。销售部苗经理说,8 号楼共有房源 100 多套,目前销售率达到 80%。12 层以下的房源已全部售完,13 层~18 层的房源销售也不错,18 层以上的剩余较多。苗经理解释,幸福花开的高层住宅户型设计合理,价位也吻合周口消费者的心理,尽管楼层越高价位越高,可是该栋楼的 18 层~25 层是一个价,其他价格层差也不大,在每平方米 15 元~20 元之间,所以能被购房者认可。20 层以上的住宅不是卖不动,只是慢一些。作为周口房地产市场的“常青树”,周口建业森林半岛的销售形势一直不错,其推出的高层住宅也存在这种情况。售楼员王萍说,截至目前,建业森林半岛共推出 6 栋高层住宅,其中一栋已经交房入住,另外 5 栋 16 层以下的全部售完,高楼层还剩下有房源。

市场分析:
缺少体验 存有担心

高层住宅的“高层”具备采光通风好、视野开阔、空气清新

等很多优点,在大城市颇受青睐,在周口市场为什么受到冷遇呢?“住得高看得远,站在阳台上俯瞰周口全景,三川景色尽收眼底,心情确实不错。”在滨江国际星城高楼居住的一位业主道出了居住心声。

“周口的建筑形态可以说从多层一下子过渡到了高层,中间的过渡环节‘小高层’太少,目前周口高层住宅的居住投放量太少,市民还没有体验到高层住宅的优越性,以至于大家不了解这种建筑产品,总担心高层住宅的供水、供电有问题,给生活带来不便,其实这种担心是多余的。”泰和公馆项目副总经理陈总分析说。一位业内人士直言,周口市民对高层住宅有抵抗性,与一部分人接受新事物慢有关系。许多人习惯亲身体验到新事物的优越性之后才肯接受。幸福花开销售部苗经理说,该楼盘

20 层以上的高层不少卖给了从国外回来或在大城市工作的人员,他们愿意住高层,最起码说对住高层没有“抗拒”心理,这部分客户知道高层住宅的优越性。

市民担心:
供水、供电、噪音

供水:不采取特别的措施,自来水不可能供到 20 多层的高层住宅,这是众所周知的。为解决自来水的问题,高层住宅全采用二次加压供水。泰和公馆工程师张工介绍,高层住宅的 1 层到 5 层采取自来水公司的自然供水,6 层以上采用二次加压供水,管道内的水压保持一定压力,水压一旦有变化,阀门可以自动调压,所以高层住宅的供水不会有问题。

供电:高层住宅一旦停电,爬 20 多层电梯回家的辛苦程度是可想而知的,这些问题当然是开发商不得不考虑的。泰

和公馆工程师耿工介绍,该楼盘采用双回路供电,即从两个变电站接高压电,一路有了故障,另一路就会自动切换,绝对能保障业主的用电安全。上城公馆则采用自配发电机的方式保障业主的用电安全。其他楼盘也在保障业主用电安全方面采取有相应措施。

噪音:高层建筑往往临路分布,噪音问题是不少市民考虑的内容,那么住哪些楼层噪音会小一些呢?周口市环保局监测站池主任解释,噪音的衰减主要与距离有关,即距离越长噪音越弱,很显然高层住宅的“高楼层”噪音会比下面楼层小一些;另外,绿化带也会影响噪音,是噪音衰减的一个方面,所以会出现 3、4 楼噪音大于 1、2 楼噪音的现象。

住高楼层供水、供电不会有问题,并且噪音又会小一些,那你何乐而不为呢!



高层住宅成为城市的美丽风景。(李国阁 摄)

川汇区城管局服务到位

文昌大道综合改造 动迁工作扎实有效

本报讯 在文昌大道综合改造工程动迁中,川汇区城管局坚持“认识到位,宣传到位,服务到位”的工作思路,创新工作方法,克难攻坚,充分发挥主观能动性,今年分包的 4 户动迁任务户全部签订了协议书,拆迁安置工作取得实效。

区城管局按照文昌大道综合改造工程指挥部要求,坚持全员上阵,推行“五加二,白加黑”工作法,以“不争论、不畏缩,唯实、求效”为工作原则,局主要负责同志坚持亲临拆迁工作一线,与工作队员一起加班加点,入户做宣传解释工作。想拆迁户所想,为拆迁户解决实际问题,在政策许可的范围内,尽最大努力帮助拆迁户解决确定选房方案等问题,真正做到了亲情拆迁、和谐拆迁,取得了拆迁户的理解和体谅,赢得了拆迁户的支持和配合。

(陈 伟)

“一万抵五万”给力楼市 金泰王朝认筹火爆



深秋以来,周口房地产市场销售普遍不理想。近日,金泰王朝推出了“一万抵五万”的优惠措施,结果一石激起千层浪,很被客户看好,出现了客户盈门、火爆认筹的场景。(李国阁 摄)

倾情贺岁 共祝新年

——《周口日报》隆重推出《贺岁刊》——

今年是“十二五”的开局之年,我市的大事多、喜事多:胜利召开了第三次党代会,选出了新一届市委领导;农业生产再获丰收,为国家粮食安全做出巨大贡献;工业生产继续保持追赶跨越的良好态势,增幅高于全省平均水平居黄淮四市前列;财政收入创历史新高,经济实力进一步增强;各项社会事业健康发展,民生持续得到改善……

值此可喜可贺一年的岁末之际,《周口日报》推出《贺岁刊》,与全市人民共同回顾一年来的丰硕成果,共祝新的一年人民安居乐业,各行各业更加繁荣。《贺岁刊》定于 2011 年 12 月 29 日出版,48-64 个版,全彩印刷,并根据客户要求,部分版面为铜版纸彩印。

周口日报社借推出《贺岁刊》之机,真情回报广大长期合作的单位,广告价格给予大幅度优惠。

《周口日报》愿与广大热心参与贺岁活动的单位密切合作,为新年佳节增添更加绚丽的光彩。