



- 全民投资不等于盲目投资,只有那些“潜力股”才会真正成为资本追逐的焦点
- 一些用地紧张度高的城市功能区和商务区,更是投资小户型的首选
- 郑东新区规划的住宅用地比较紧缺,中凯·华府成为异常稀缺的产品

掘金密码

4万元如何撬动120万

中凯·华府热销报告之三

□晚报记者 卢林

如果说,2006年还是一部分人热衷投资的一年,那么2007年,则彻头彻尾地迎来了全民投资时代。6月30日,据央视《经济半小时》报道,全国证券投资基金首次超过储蓄,在当今全民投资时代来临之际,证券和房产的投资成为全民投资的两个龙头。由于有着较为稳定等特点,房地产投资在全民投资中占了相当大的比重。而在房产投资中,小户型无疑是其中的宠儿。



投资小户型,你准备好了吗?

全民投资时代,“吸金小户型”郑州何处寻?投资小户型,首先要考虑地段优越、交通方便、居住密度较高的中心区域,当然还有一些用地紧张度高的城市功能区和商务区,更是投资的首选。

小户型的大幅放量其实也不仅仅是迎合了众多购房者的居住需求,同时也为一些置业投资者提供了大好机遇。随着小户型投资功能的日益突出,它一度成为市场的宠儿。目前,仅郑州市市场上在售的小户型楼盘就有60余个。

“小户型实用性强,灵活多

变,自住、商用、投资均可。而目前城市土地资源紧缺,特别是理想地段的楼盘更是屈指可数。所以投资小户型,也是对稀缺地块的投资。”河南财经学院教授李晓峰如此认为。

在郑州市市场,今年小户型可谓是发力的一年。华府·金座、天明森林国际公寓、名门盛世、思达数码公

寓、左岸国际、格拉姆等,在众多小户型中如何选择“潜力股”,对于投资者来说至关重要。

投资房地产也一样,“只选对的,不选贵的。”

对于投资小户型,李晓峰认为首先要地段优越,交通方便,同时还要选择居住密度较高的中心区域,当然还有一些用地紧张度高的城市

功能区和商务区,更是投资的首选。

其次,要认准开发商,选择有信誉、知名度较高的大型开发商。小户型是一种投资性较高的房产,保值和升值非常重要。实力较强的开发商能提供真正适合市场需求的高档产品。同时,更为重要的是要了解当地的租赁市场行情和区域发展趋势。

投资小户型,首先是区位

生活正东,投资郑东。实际上,这也是目前郑东新区的住宅用地相对稀缺的结果。“现在郑东新区用于住宅的土地资源已经没有,便愈加显现出这里楼盘的稀缺”。

经过五六年的发展,郑东新区毫无疑问已经成为郑州房地产的高尚住宅板块。

“如果三年前,谁去郑东新区开发,意味着谁将承担风险和危机。那么三年后的今天,谁在郑东新区开发,就已是抢占先机的象征。”对于近年来郑东新区的发展,业内人士坦言,新区的发展已经日趋成熟。

同时,从规划档次和消费水平看,核心CBD区将成为郑州市未来的商务中心和省级政府机关聚集区,以中凯·华府、顺驰·中央特区、绿地·老街、绿城·百合公寓、中义·阿卡迪亚、鑫苑·中央花园为首的住宅区成为郑州高端居住水平的代表区域,容纳了郑州市购买力最强的人群。

“到目前为止,郑东新区的很

多社区已经基本成熟,下一步就是行政单位、企事业单位以及各项配套设施向郑东新区的入驻。”李晓峰认为,目前郑东新区的住宅建设已经相对成熟,而下一步市政单位的进驻和配套设施的进一步完善将会给郑东新区的成熟带来新一轮的冲击。

随着郑东新区的发展,房价也

是一路飙涨,从2004年的每平方米2500元到如今的每平方米5000元,郑东新区已经成为人们居住和投资竞相向往的地方。另有业内人士认为,实际上,这也是目前郑东新区的住宅用地已经相对稀缺的结果。“现在郑东新区用于住宅的土地资源已经没有,便愈加显现出现在楼盘的稀缺”。

投资小户型,必须学会算账

“现在郑东新区规划的住宅项目已经建设得差不多了,中凯·华府作为一个高档社区,现在属于比较稀缺的产品。而且这次推出的还是小户型,是新区并不多的户型。”

同样,在位于紫荆山广场旁的中凯·华府售楼中心内,一位已经登记并打算购买3套华府·金座小户型的黄女士告诉记者,选择位于金水路和中州大道交会处的华府·金座就是看中了它独一无二的区位优势。“现在郑东新区规划的住宅项目已经建设得差不多了,中凯·华府作为一个高档社区,现在属于比较稀缺的产品。而且他们这次推出的还是小户型,是新区并不多的户型,如果投资的话,这里当然是首选。”

同时,她还给记者算了一笔在华府·金座投资的回报:按照购买一套47平方米的房子计算,首付需要4万元,按揭30年,每月月供要900元。按照金水路附近的物业出租情况计算,每月租金可以达到1200元到1400元,扣除月供,每月收入500元。70年的产权仅仅按照出租现状就能够拿到租金120万元。

“当然,这只是一个死板的租赁账,我们作为投资者,更多的是关注行情上涨带来的房产买卖收益账。回

顾这两年郑东新区的房屋价格,从几年前的每平方米2000元到现在,最高房价已经涨到了近万元。”显然,黄女士心里的小算盘打得非常到位。

现在华府·金座虽然稀缺,但价格并没有因此高高在上。对于华府·金座的售价,该项目销售部崔经理告诉记者:“我们最终开盘的时候会把价格控制在每平方米4500元到5000元之间,这会使投资者得到更大的利润空间。”他坦言,事实上周边有很多大户型的单价都已经超

过了每平方米5000元,而华府·金座此次以较低价格出售,对投资的业主来说是一个难得的好机会。

虽然是小户型,但华府·金座的户型设计都非常合理。比如说,一房也有独立的厨房和卫生间,户型采光很好,而60多平方米的两房更是出现了和大户型一样的功能设置。华府·金座的推出,一方面为很多青年人到郑东新区大展身手搭建了一个平台,同时也给更多的投资者带来了前所未有的“吸金”空间。