

精确寻房

近期,读者陈先生致电本报,希望在中心城区购买一套面积在90平方米左右的两房,可供一家四口人居住,也方便孩子上学,总房价不超过46万元即可。

根据他的要求,上周末,记者穿梭于市中心区域的多项项目售楼中心,选户型,砍价格,搜集符合其购买条件的房源。

晚报记者 王亚平

# 聚焦中心城区90平方米两房

## 区域概况

**中心城区**  
 区一直是城市最有魅力的地方,是城市资源交汇的中心和都市时尚生活的源泉,这里有丰富的城市配套、交通、商业卖场、教育资源等。由于消费、投资、投机同时角逐中心地段,导致中心城区房价一直领涨区域,每平方米均价高出其他区域项目几百元到上千元。

目前,郑州中心城区在售项目有数十家,包括小户型公寓和大型都市综合体。今年,销售状况普遍好转,多家项目开盘人气十足。

典型楼盘

记者QQ:38400112



### 汉飞·金沙国际

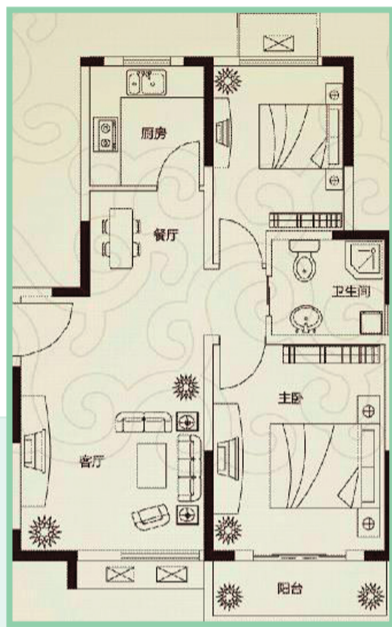
**物业地址:**金水路与沙口路交会处  
**建筑类别:**高层  
**入住时间:**2010年底  
**物业费:**1.5元/平方米  
**商业贷款银行:**工商银行  
**房价早知道:**以该项目11号楼23层西三户为例,合同面积为69.99平方米,但客户可实得面积83.39平方米,该房源销售总价为38.9609元。

按最低首付比例20%计算,首付款应该7.8609万元,贷款31.1万元。若贷款期限为20年,商业贷款每月需还款1897元;若贷款期限为30年,商业贷款每月需还款1493元。

目前,购买该房源,还可获送两台格力空调,若不需要空调,亦可直接将房价总额降低5000元。首次购房,契税为1%,若是二次购房契税则为2%,维修基金为65元/平方米。

**户型优势:**空间可变、功能齐全。

**项目掠影:**该项目总建筑面积约33万平方米,是集住宅、商业、酒店式公寓于一体的全高层多功能建筑群。汉飞·金沙国际的持续热销是楼市中的一焦点话题,引起业内人士的关注,除了其区位上的先天优势,该项目还具备空间可变、功能齐全的设计,以可使用面积超100%使用率的超值实惠,在整个园区规划中房源有限,因此成为近期以来郑州市备受期待的住宅产品之一。



### 通利紫荆尚都

**物业地址:**紫荆山路与陇海路交会处  
**建筑类别:**短板式高层  
**入住时间:**2010年1月31日  
**物业费:**暂未定  
**商业贷款银行:**工商银行、建设银行等  
**房价早知道:**以该项目21号楼1单元南户为例,建筑面积为89.66平方米,销售单价为5116元/平方米,总房款45.87万元。

按最低首付比例20%计算,首付款为9.27万元,贷款为36.6万元。按照贷款期限20年计算,商业贷款月还款额为2248元;若按贷款期限30年计算,商业贷款月还款额为1779元。首次购房,契税为1%,若是二次购房契税则为2%,维修基金为65元/平方米。

**户型优势:**纯南向户型,大开间、短进深,采光充足。270°观景飘窗,居住更舒适。

**项目掠影:**该项目处于紫荆山路与陇海路交会处,集两条道路优势为一体,紫荆山路凝聚着产业链、物流链、商务资源、文脉资源,是郑州最具现代化发展潜力的路段,陇海路则连接郑州东西板块。

项目包含公寓、小户型、中等户型等不同的居住类型,建筑风格运用现代手法,简洁明快。社区配备一应俱全。入口处特设百米长商业步行街,呼应社区健康运动主题,汇聚国际时尚名品店。4000平方米中原顶级活力精英会馆是紫荆尚都空间的中心与灵魂所在,内设六泳道国际标准室内恒温短道游泳馆、健身房、灯光网球场等运动休闲娱乐设施。



### 鑫苑·景园

**物业地址:**金水路与建设路交会处  
**建筑类别:**高层、多层洋房  
**入住时间:**2010年2月  
**物业费:**1.8元/平方米  
**商业贷款银行:**中国银行、交通银行、广东发展银行  
**房价早知道:**以该项目10号楼1单元10层西户为例,建筑面积为80.45平方米,销售单价为5713元/平方米,总价为45.9611万元,该房源目前可优惠6万元,优惠之后,总价为39.9611万元。

按最低首付比例20%计算,首付款需8.0611万元,贷款需31.9万元。若贷款期限为20年,商业贷款每月需还款1960元;若贷款期限为30年,商业贷款每月需还款1551元。首次购房,契税为1%,若是二次购房契税则为2%,维修基金为65元/平方米。

**户型优势:**该户型设计方正、通透,动静分离,减少干扰。

**项目掠影:**鑫苑·景园的出现,实现了在闹市享受繁华的同时,又能体味郊区自然风光的恬淡与舒适。人性化、艺术化、舒适性、高性价比固然是花园洋房的核心优势,但花园洋房更代表了一种生活。社区规划14栋花园洋房与9栋景观高层,围合院落式布局,是低密度社区。庭院布局大花园、大景观,全部双气入户,并有200平方米中央主景水系及洋房会所、社区幼儿园等社区配套。主要户型有66~88平方米两房、91~102平方米两房和126~153平方米三房。

### 宏益华·香港城

**物业地址:**南阳路与优胜北路交会处  
**建筑类别:**高层  
**入住时间:**2010年3月  
**物业费:**1.15元/平方米  
**商业贷款银行:**中国工商银行、交通银行、中信银行等

**房价早知道:**以该项目8、9号楼CD户型为例,建筑面积为88.36平方米,按照预计售价4818元/平方米计算,总房价为42.5718万元。

按最低首付比例20%计算,房款首付款为8.5718万元,贷款为34万。按20年贷款期限计算,商业贷款月还款额约为2090元,公积金月还款额为2037元;以30年贷款计算,商业贷款月还款额约为1654元,公积金月还款1598元。首次购房,契税为1%,若是二次购房契税则为2%,维修基金为65元/平方米。

**户型优势:**户型通风、采光均好,明厨明卫,全明设计;3米宽超大阳台,仅计算一半面积;主卧3.5米大开间,外延带飘窗,飘窗增大使用面积。

**项目掠影:**由16栋高层组成的国际化双气高尚社区,从一房到三房,或简约时尚,或雍容华贵。更引入空中庭院、入户花园、子母房的设计。每一个构件都精工打造,不仅提高了居住的品质,更体现了港派建筑的人性化设计。园林景观独具创新,围合式组团布局,手法自然,使社区形成两个超大中庭园林和一个黄金商业街区。社区内配备国际化双语幼儿园,并携手优胜路重点小学,全方位为孩童打造快速成才之路。

## 本地楼讯

### 汉飞·金沙国际 开盘劲销1.62亿元

5月24日,位于金水路与沙口路交会处的全高层园林运动型社区——“汉飞·金沙国际”2区开盘。该期产品具有空间可变、功能设计独特的特点,如69平方米两房变83平方米三房、113平方米三房变134平方米四房,以可使用面积超100%使用率的超值实惠,成为近期以来郑州市备受期待的住宅产品之一。

据汉飞地产相关人员介绍,这样的踊跃购房,是客户在亲身体验1期已经成型的建筑品质和园区氛围,以及1期产品持续增值、2期产品更有价值创新的感召下,在前期“蓄水”阶段就争先预定自己看中的高性价比房源。11时,“汉飞·金沙国际”2区所推产品销售过半,实现了1.62亿元的销售业绩。

赵蕾

### 走地下通道 逛地一大道

在繁华街区,若想避免人车混流的拥挤场面,走地下通道或许是最佳选择。在郑州火车站商圈,为缓解人车混乱局面而打造的地下通道工程,得到市民的青睞。

中国至大地下商城运营开发商人和商业控股有限公司在此倾力打造了郑州地一大道,致力于改变传统服装市场形式,联合国际顶级财团SUPER BRILLIAN、香港新世界、资金国际、美国红杉资本共同投资,以国际资本与专业市场融合,专业地下商业操盘,率先打造“以指导营销为基础,优势资源整合,电子信息与物流配送为方向,连锁品牌为发展的地下服装产业综合展示平台”,即深度商业DEEPBUSINESS,并锐意成为“中国第六代市场典范”。

全玉梅

### 银基王朝 国宝复刻品安家中原

5月30日,银基王朝将特别以皇家专属规格举行开园交房大典,届时,由银基王朝举行的“国宝复刻品安家中原”活动也将在中心景观区举行。

国宝复刻品圆明园大水法景观将实景呈现,将推出由高僧加持开光的圆明园十二兽首复刻品。本次十二兽首景观复刻成功,将是中原人居历史上一次高水平、高质量、高文化的传统文化盛典活动。

这样的高规格活动很快引起了社会的广泛关注。届时,莅临银基王朝活动现场的来宾,将亲眼目睹这一皇家园林景观的真容。银基王朝还邀请了数百名贵宾全程陪同客户游园,力求将开园交房活动进行得尽善尽美。

付晓