



# 虎运聚新禧 置业需谨记

## 攻略一：切忌盲目 量力而行制定购房策略

买房切忌盲目，一定要“量力而行”，在进行每一项消费时都要依自己的状况而定，包括自己的工作状况、健康状况、情感状况等，这都将对自己的消费所带来的后果产生不同的影响，因此在买房前，首先要清楚自己为什么买房，并且要清楚支撑买房的理由是否充分。

有专家建议，一般的工薪阶层，房子的还贷支出应占到家庭总收入的30%以下，在这个额度贷款买房，相对来说比较

安全。购房前，投资者应先对自家现有的财产作周密细致的评估，根据自己的经济能力找出相应的地段和楼盘，不能盲目投资。

另外，购房者还需盘算购房后的家庭收支状况，在计算家庭收入时应侧重固定可靠的收入来源，如工资、股票纯收入、银行存款利息、债券利息等，家庭支出包括每月的月供、物业管理费、水电煤气电话、正常生活开支、娱乐教育费用等。

只有对收入和支出有一个正确的估算，有的放矢投资购房，才会防范风险，避免购房后无钱还贷的尴尬。

在买房时，购房者也需对国家政策有一定了解，比如今年要加大保障性住房建设，这在一定程度上起到平抑房价、稳定市场的作用，而在政府也鼓励开发商兴建中低价商品房并降价销售的政策环境下，市场会逐步转向供大于求，房价上涨速度和幅度或许就不会太过明显，购房脚步也可以从容一些。

## 攻略二：户型合理

户型的使用功能要合理，面积大小要适宜，各类功能区间的设置应保证能满足人们的各种生活需求。

如今90平方米以内的户型深受大多数购房者的青睐，该面积房源格局应保证在舒适两居或小三居。户型的使用功能要合理，面积大小要适宜，厅、房、厨、卫、阳台、门窗等各类功能区间的设置应保证能满足人们的各种生活需求。

安全性也是选择户型的重要因素，要具有防盗、防火、抗震和抗御自然灾害等基本的性能。另外，还要具有一定的私密性，这种私密性不仅是对外的，同时也包括室内各个房间之间的私密性。因而，在作户型规划时，除了要避免各单元之间的互相干扰，还要考虑各个房间之间的联系，对社交空间、功能空间以及私人空间等

## 经济、灵动，实现最大效能

作合理的分配，有效的分隔，尽可能避免相互之间的影响。

经济性也是户型好坏的一大标准，户型的经济性是指户型设计紧凑实用、使用率高，同时，在保证一定性能要求的前提下，造价相对更低，使得购房者更为经济实惠。即使是豪华型的户型，也不意味着空间的浪费，只不过舒适度不同的户型对空间大小以及功能多少的要求标准不同，所以对经济性的理解也不同。

总之，要基于既有的条件，将气候、日照、通风以及周边环境景观等方面的因素作最充分的考虑，实现最大的效能，这样的户型才是真正的好户型，有些开发商设计的户型考虑到户型的灵活性，这种户型不容易落伍，对今后租赁及转手买卖都较为有利。

## 攻略三：高性价比

2009年楼市的火爆已是明日黄花，不过房价涨幅之快至今仍令人心有余悸，岁末年初一轮调控的如期而至，令市场上恐慌购房的情绪有所降温。

若对政策加以分析可看出，国家主要是抑制高价房以及投资型和投机型的地产，而对改善人们居住的普通性住房是鼓励的。另外，2010年房地产市场的发展仍然是国家应对金融危机、保障各行各业快速发展的强大推力，因此，政策对泡沫较少的郑州房地产市场的影响不会太大。

因此，有业内人士表示，对于郑州房地产市场而言，2010年总的趋势向好，受政策影响，高端住房的消费会受到一定的抑制，但普通商品住宅由于需求量大，量价会相对平稳。

该人士建议自住型购房者，选择地段适中、

## 市场趋稳，品牌项目为首选

配套比较好的、物业服务精细化的高性价比房产。所谓高性价比项目的地段一定具有不可复制性，好的地段拥有完善的商业配套和市政设施，同时要看看其规划前景，规划利好直接决定项目的增值潜力。但目前很多人在购房时仍依据传统观念，着眼于眼前的区域成熟度，而忽略了该地段长远的发展。

品牌也是好房子的一大保证，买房时购房者应该充分考虑开发商的背景和实力，瞄准知名开发商开发的楼盘。为了品牌的长久发展，实力房企的项目更容易保证入住后的维修及服务质量。

配套好坏则决定着业主的生活质量，一般来说，楼盘配套越成熟完善，其附加值和吸耐力越高，性价比指数越突出。



## 2010虎势楼盘一览

### 鑫苑逸品香山

开发商：郑州建投鑫苑置业有限公司  
物业公司：鑫苑物业  
项目位置：花园路与英才街交会处  
项目特色：给人们提供了新城市自然主义八大生活体验，如屋顶露台、前庭后院、入户花园等，以对生活的考究规划对土地的运用。

### 正商新蓝钻

开发商：河南正商置业有限公司  
物业公司：河南正商物业管理有限公司  
项目位置：航海路与未来路交会处  
项目特色：地处东南板块，与郑州主城区、郑东新区、郑州经济技术开发区等区域紧密连接，社区内观景高层与多层有机结合，户型设计紧凑实用。

### 升龙凤凰城

开发商：河南捷宏置业有限公司  
物业公司：河南升龙物业管理有限公司  
项目位置：未来路与郑汴路交会处  
项目特色：定位于大型城市综合体，涵盖住宅、商业、写字楼、酒店及公寓等多种物业类型。在开发过程中，将这几类物业类型有效融合，创造出一种全新的地产开发模式。

### 美景鸿城

开发商：河南美景鸿城有限公司  
物业公司：河南美城服务有限公司  
项目位置：中州大道与航海路交会处  
项目特色：户型灵动、窗观景，还有大小不等的空间赠送，立面线条挺而不僵、柔而不弱。

### 隆福国际

开发商：郑州兴利房地产开发有限责任公司  
物业公司：郑州天基物业管理有限公司  
项目位置：陇海中路、京广路交会处  
项目特色：项目分南、北两区进行开发，小区整体设计强调建筑的空间序列与空间收放。通过建筑体的错落布局，表现传统与秩序的居住思想。

### 金海京江花园

开发商：郑州建海置业有限公司  
物业公司：郑州建海物业管理有限公司  
项目位置：长江路与京广路交会处  
项目特色：户型从37平方米到245平方米，功能丰富多变，建海物业拥有“集约化、多元化、专业化”的服务理念，将为业主打造和谐、舒适的社区氛围。

### 永威西苑

开发商：郑州市永威置业有限公司  
物业公司：郑州市永威物业管理有限公司  
项目位置：陇海路与昆仑路交会处  
项目特色：4栋15层薄板高层围合布局，近10平方米大露台面积全部赠送，自由分割，使用率高，南北双阳台，户户双卧飘窗。

### 亚星城市山水

开发商：郑州亚星房地产开发有限公司  
物业公司：盛世物业管理有限责任公司  
项目位置：嵩山路与长江路交会处  
项目特色：全部为高层观景建筑，社区景观以带状水系贯穿楼宇，低矮绿篱与观赏植物交相辉映。

(上接B01版)

## 房价高位运行 节后楼市升温

值得注意的是，虽然春节楼市低迷，但新房成交价仍在高位运行，如深圳和杭州成交均价有所下调，但仍保持在20000元/平方米高位之上；重庆、武汉、天津新房成交均价创下历史新高，成交均价分别超过6000元/平方米、8000元/平方米和10000元/平方米；郑州一些热门楼盘的售价也基本在5000元/平方米左右。

随着长假结束，楼市也开始被赋予了更多期待。业内普遍表示楼市会在3至4月迎来开盘高峰，届时市场有望回暖，但也有人士对于央行再次上调存款准备金率表示担忧，认为受其影响不排除楼市有持续走低的可能。

据报道，存款准备金率于今日再度上调。而中国银行也已下发通知，将首套房房的优惠利率由七折升至八五折，同时全面停止与中介的

二手房合作。在业内看来，这些举措虽然可能进一步加重楼市的观望情绪，但刚性需求仍会是楼市的主导因素。

河南财经学院教授刘社认为，对于全年的楼市走势，春节楼市并不能说明多大问题，据此判断楼市上行还是下行也不太准确，只能说春节楼市是一个冷静的过渡期，后市走向关键还要看节后的情况。

而对于郑州的开发商而言，另一条消息更加令人兴奋。近日，有媒体报道称，郑州位列最具投资价值五大房产市场，有分析指出，郑州房价正处在阶段性上涨旺盛期，房价冲关的速度也会加快。总体看来，2010年郑州的房价仍会继续走上上涨通道，轻松冲过5000元大关，直逼6000元大关。

## 相关链接

## 春节各地楼市成交数据

### 杭州：主城楼市零成交

根据杭州市透明售房网数据显示，春节期间，杭州主城区连续七天预定、成交均为零，只有余杭、萧山等周边区域还有零星成交量，但7天也只成交了5套。与往年春节相比，今年春节的楼市行情格外冷。

### 深圳、苏州：六天零成交

据深圳市规划国土委网站信息系统的数据显示，今年深圳一手房在除夕至初五6天零成交。最后一次更新的数据是年初六，数据系统显示全市仅成交三套。

据苏州商品房信息网数据显示，自2月13日起，无一套房源成交的白卷交了长达六天。直到2月19日下午4点45分，才有四套房成交。

### 上海：成交量创5年内最低

2月13日至2月19日，上海市商品住宅

共成交21套，比2009年春节(1.25~1.31)减少了73.42%；成交面积为2211平方米，较去年减少71.95%。根据佑威楼市通系统数据，2010年春节的2211平方米的成交量创下了自2006年以来的新低，不及2007年成交量的十分之一。

### 广州：史上最淡 日均仅售5套

据广州市国土房管局阳光家缘网络签约数据，春节长假七天广州市一手住宅网签量仅有34套，日均成交不足5套，甚至不及去年春节一天的成交量。

### 天津：7天只卖18套

据天津市房管局数据统计，2010年2月13日至19日，全市新建商品房交易18套，面积1924.5平方米，平均价格每平方米11350元，成交价格与节前持平。