

## 新政下刚需者咋选房？

# “刚需楼盘”高性价比才靠谱

### 户型好 总价低 配套齐 交通便利都是硬指标

年后，房地产新政接踵而至，市场观望情绪日渐浓重，在调控预期的影响下，是量力而为，还是隔岸观火？令很多有刚性需求的市民摇摆不定。在此状况下，何种物业可以让购房者感觉更安心、更安全，可以在一定程度上规避政策带来的购房压力？

“买房通”陈先生道出了他的“购房心经”：要选就选户型好、总价低、品质高、配套齐、交通便利的高性价比楼盘。



郑州某性价比楼盘现场

#### 原则 只选对的 不选贵的

对于大多数“刚需族”而言，虽然买房是“无法改变的事实”，但与投资客相比，“刚需族”的普遍经济实力确实是略逊一筹。

“以销售均价在5000元/平方米的楼盘为例，购买一套面积80平方米左右的户型，总价在40万元左右，首付基本10万元就够了。”陈先生表示，“刚需族”在选房时应把握一个原则，就是只选对的，不选贵的。

另外，受新政的影响，购买90平方米以上的户型需要多拿出10%的首付款，估计会超出一部分人现有的经济能力。所以，陈先生表示，对于经济水平一般的“刚需族”而言，总价低的中小户型是最佳选择。

#### 户型 功能性强 注重设计

在陈先生看来，刚性需求就是最起码的需求，不能降低的，比如结婚成家必须得买房子，已近而立之年的陈先生就属于这类群体，他计划今年结婚，而房子是必备条件。

为了买上一套性价比高的房子，陈先生几乎跑遍了郑州的各大楼盘，“由于购买第二套房必须交纳50%的首付款，所以首次置业要具备超前眼光，巧选户型很关键。”陈先生说，在这种情况下，90平方米以下两房或小三房最合适。

“如果短期之内计划组建家庭，应尽量从功能分区是否合理方面考虑。”陈先生说，他的房子户型设计很合理，挑高赠送，自由改造空间大，得房率极高，算上赠送面积后均价更为刚性需求者接受。

#### 位置 交通便利 舍近求远

“交通便利，可以节约生活成本。”在陈先生看来，不能为了一套房子，在今后把时间都浪费在路上。

“所以，交通便利是置业参考最重要的因素。”陈先生表示，市中心的房价较高，刚需消费者大多会选择在郊区购房，但是交通一定要方便。

如果你有车一族，可以选离市区远些但环境好点的；如果没有车，就得选公交线路、及其他配套设施方便的，比如超市、菜市、学校等。

选择在哪里居住，还要看自己以及家人的工作地点在哪儿，要综合考虑。“通常临近主干道较好，交通便利，出行也方便，而且以后的升值潜力也会大。如果附近有地铁、快速公交，那就更好了，位置远些也无妨。”陈先生说。

#### 配套 成熟完善 教育优先

“虽然受经济条件的局限，但是，起码的配套设施还是要有的。”陈先生坦言。

完善的配套可从社区内外两方面考察，社区外是指，社区周边有购物中心、餐饮娱乐、休闲设施等，距离在5~10分钟之内就可到达。同时，社区内也应该有一些人性化的配套，如24小时便利店、商业街、会所等。

另外，教育设施也必不可少，“买房图什么，无非是一家人工作、学习的便利。”陈先生表示，对于已经或短期内将要孩子的家庭而言，孩子上下学是否方便，是购房时要重点考虑的问题。

陈先生透露，他购买的楼盘最让他动心的，是置业顾问告诉他，入住后他的孩子可就读某知名小学。

#### 相关阅读

### 刚需住宅PK改善性住宅

#### 刚需性住宅：品质的真正较量

有人说，市场疯狂的时候，是房子都能卖个好价钱，新政出台，开发商之间的较量才正式开始。

对于刚性需求购房者来说，两房是主力户型，尤其是婚房。

刚需楼盘是购房者在结婚、生子各个阶段所必需的住宅产品，大多数购房者看重的是房子的实用性。

此外，低总价也是一个必备的条件。

为了满足此类购房者的需求，开发商往往会多送一些赠送。

比如房屋赠送大露台、大飘窗、大开间，价格适中且

舒适度得到了保证，刚需主要看楼盘的性价比。

#### 改善性住宅：重生态抢资源

改善性住宅现在已演变为抢生态环境和城市资源。有着丰富生态和资源优势的楼盘，成为改善性需求购房者追逐的焦点。如别墅、花园洋房、大平层等高端房产，户型以大面积为主。

改善性住宅相比刚需楼盘，多处于中心地段、潜力地段，未来增值空间更大，具有一定的稀缺性，抗跌、保值。

另外，该类楼盘周边占据大量生态资源、景观资源。

对于改善性需求购房者来说，更注重生活的品位，而非单一的居住功能。

晚报记者 梁冰

## 郑州各区域“刚需楼盘”大搜罗

### 北

#### 美之上

##### 大北区因之不同

物业位置：三全路与索凌路交会处

销售均价：待定

推荐点评：目前，大北区面积广大，人口密集，尤其成为许多年轻精英人士聚集的地方。

这些年轻人身负都市的繁华，但却找不到筑爱的港湾；他们隐没在滚滚人流，但却渴望逆于喧嚣寻求自由空间。

这一片土地也许广阔，但却无法匹配他们心灵的归宁；这一片繁络也许诱人，但却无法充满他们内在的品味。

于是，有了美之上，有了这样一片空间，可以栖息这一群都市达人的灵魂。在“美景”，总有适合你的。继美景天城、美景花郡、美之城、美景鸿城项目之后，河南美景置业又将美丽地产系列作品延伸到了郑州北区，那就是“美之上”。

美丽之上，生活至尚。这片土地，让身在都市华彩中的精英人士轻松安家，幸福坐享城市精彩。

户型：南北通透 全明设计

88平方米精致两房，承载精英阶层的品质生活；130~140平方米温馨三房，欢藏三口之家的幸福时光；180平方米豪华四房，则是礼待成功者的唯我天地。

多户型规划，让购房者有更多的选择。南北通透，全明设计，高层更是户户赠送面积，让业主拥有更多的幸福空间。

性价比评析：

美之上以“美丽之上，生活至尚”为核心开发理念，为大北区刚性需求阶层打造“私享”空间为核心定位。

这里交通便捷，多条公交线路和地铁4号线在此交汇，可瞬间通达全城各个角落。

这里设施齐全，双气地暖，是适合一生拥有的温馨家园。

这里名校簇拥，小博士幼儿园、四十七中、惠济一中、北大学城等为孩子未来保驾护航。

这里人文荟萃，生活配套完备，省体育中心、海洋馆、花木城、家乐福、世纪联华等商业设施，让人们尽享城市便捷、舒适生活。

晚报记者 梁冰



### 西北

#### 利海·托斯卡纳

##### 繁华中的宁静居所

物业位置：北环路与秦岭北路交会处

销售均价：4900元/平方米

推荐点评：利海托斯卡纳位于郑州市西北区域三环以内，临近北环和西环快速环线，交通便捷，快速环线和规划中的地铁3号线将使该区域的价值不断飙升。

而目前区域因开发起步较晚，仍处于环内的价值洼地。随着环内的土地的稀缺，区域内配套的完善，区域的价值会不断得到提升。

住惯了钢铁混凝土的大楼，越来越多的人向往起那种异域风情的生活方式。托斯卡纳，惬意、闲适、舒缓、优雅的生活方式通过建筑细节融入生活，将意大利的异域风情带到郑州。

与托斯卡纳一路之隔的西流湖生态公园堪比龙湖风景区，使区域成为最适宜居住的新板块。

厌烦了都市的尘埃与喧嚣，却无法舍弃城市的便利与享受，选择托斯卡纳，将带给您一处繁华中的宁静居所。

户型：精致考究 功能多元

利海·托斯卡纳户型设计独具匠心，59~65平方米一房、83~89平方米两房、91~98平方米2+1房，户型精致、考究，前后双景观阳台、八角房、入户花园、清风露台，赋予空间多元化功能。

性价比评析：利海托斯卡纳以280亩低密度社区成为区域内最具性价比的畅销楼盘，因本身价格较低，户型设计较好，颇受客户青睐。

托斯卡纳属稀缺双气住区，配置有繁华的商业街和大型商业中心，不仅能够满足社区需求，同时也将拉动区域经济发展。

阳光幼儿园，全南向设计，幼儿教育先行的理念，为主解除后顾之忧。十二中、六十中，郑州中学、三十七中尽在咫尺，加上西大学城、外国语学校等，将为托斯卡纳熏染更浓郁的人文气息。

周边金融、娱乐、医疗等日常生活配套也日益完善，区域优势蓄势待发，便利生活将在此铸造。

晚报记者 梁冰

