



今夏,政策对新房的影响,同样也波及二手房,成交回落,价格疲软成为市场的显著特点。然而,高校旁的二手房租售价格却雷打不动,反而略有上涨,这究竟为何呢?

晚报记者 梁冰

# 大学周边二手房 今夏很受宠

## 租金涨幅为一到两成

### 发现:大学周边二手房需求量也很大

在市场都向小学、初中名校周围的社区,投入更多关注目光的时候,有人却发现,大学周边的社区,同样也很火。

“大学周围的社区,的确不太被人关注,但是它的需求量却很大。”河南财经学院教授刘社表示。

刘社说,位于郑州大学、郑大医学院、河南财经学院等高等学府附近的社区,市场行情很好,主要是被考研的毕业生所青睐。

一方面,大学毕业后的考研大军,可谓浩浩荡荡,需求人群越来越多;另一方面,大学周围的社区,文化氛围较好,周边的考研培训班较多,为学生提供了便利条件。

“所以,考研大学生都喜欢‘围着校园转’。”刘社说道,尤其到了暑假,大学周围的房子特别紧俏。

上述看法,在1+2联合不动产那里得到了证实。该公司大学路店工作人员说,最近来他们这里租房的大学生非常多。不过,名校周围社区有一个明显特点,就是年代老,亟须更新换代。

### 行情:二手房租金涨幅为一到两成

“进入暑期,受入学、‘小升初’刺激,名校周围的房产,需求量很大。”1+2联合不动产郑州区域总经理李明勋告诉记者。

“但是,今年跟往年有所不同,市场有些观望态势。”在李明勋看来,一系列楼市调控政策,同样也波及了二手房市场,导致成交量下降。

售房者大多认为,政策效应会像2008年一样,很快过去,所以他们大多紧抱房价,不下降。而买方则认为,降价是大势所趋,于是,买家与卖家就出现了某种对峙。

“即使如此,暑期的成交量,还是要比平时高很多。”李明勋透露。

由于政策影响,部分购房需求,因此转为了租房需求,租金因此水涨船高。

据郑州市房管局调研显示,郑州租金平均涨幅为10%~15%,市区外的房租变化不大。

如郑州西区某单位家属院,两室一厅的房子月租金在600~800元,两室两厅的房子月租金为600~900元,三室一厅的房子月租金在1000~1200元,四室一厅房子月租金在950元~1200元。这里的住房租金在半年内基本没有大的变化。

分析房租上涨原因,房管局表示,第一,郑州房租上涨是季节性因素,每年到了六七月份,房屋租金都有小幅上涨。第二,与每年这时候大量毕业生留郑、中学生即将开学有关。第三,最近几年郑州的拆迁较多,相比而言新建的房屋面积较少。

读一赠一

### 避开热点区域 延长租房期限 去“奢”求“简” 租“便宜房”有窍门

面对水涨船高的房租,消费者最关心的问题,就是如何租到便宜又合适的房子,为此,1+2联合不动产郑州区域总经理李明勋总结出以下窍门。

#### 避开热点区域

在郑州,房屋租赁市场有很明显的区域化特点,存在着热点区域和非热点区域。

据有关数据显示,2010年上半年,金水区租金涨幅最快。同时,郑东新区、二七区与管城区的繁华地带租金迅速上涨。

相比之下,选择这些租赁热点区域,租赁性价比会相对较低,而环外的北区、西区、南区等地,租金处于低位,可以满足一般上班族的需求。

#### 延长租房期限

从平均一年租期水平来看,租期每延长半年,租金至少可节省2%左右,每延长一年则可节省5%左右。

“因此,尽量延长租期以降低租赁成本。考虑到目前租房市场仍然火热,虽然6月份的租金有所回落,但是以后房租上涨的可能性仍然存在。”李明勋说,所以,适当地延长租期是不错的选择。

#### 去“奢”求“简”

精装修住宅租金往往比同区域普通住宅租金会高出10%左右,而租简装房产并再进行简单布置,所用成本一般不超过一年租金的5%。

因此,对于应届毕业生来说,可以选择一些简装或者毛坯房,经过自己的简单装饰之后再居住。

此外,小区周边成熟的配套也促成了房屋的高房租,在花园路、金水路附近,还有商圈附近的租金相对较高。从降低生活成本来考虑的话,不如选择一些小区自身设施完备及房子自身条件良好的地方。

楼市资讯

## 林溪湾营销中心 臻彩启幕

签约全球顶级物业管理公司第一太平戴维斯

7月17日上午,位于新郑龙湖镇轩辕路与学府路交汇处的林溪湾营销中心雨中臻彩启幕,正式揭开2010年豪宅炙热话题的神秘面纱。

林溪湾属顶级西班牙溪谷原生低密度住宅,而该项目历时500余个昼夜的反复规划设计,经历12次欧洲飞行,落址龙湖镇顶级度假生活区,以650亩整体规划用地的恢弘开篇,打造高端人士居住地。

开放当天,虽然大雨滂沱,林溪湾营销中心现场氛围极其火爆,不少人携全家共同参与,率先领略了林溪湾的豪宅风范。

活动现场外名车长龙,现场内西班牙竖琴乐曲悠扬,珍酿飘香,主办方为来宾们准备了与高端生活同步的顶级奢尚服务。

据林溪湾项目负责人说,营销中心的开放自筹备以来就备受关注,是项目的全体同仁和中原财富领袖们期待已久的事。

林溪湾坐拥龙湖镇高端度假生活区域,集合国际顶级建筑规划公司加拿大ADS、世界首席景观设计公司香港贝尔高林设计团队倾力打造,真正的低密度,西班牙殿堂级原墅群,力擎赤金双拼、天阔联排、西班牙叠院洋房,地中海经典世家院落,名师打造中原首席全赠送私人精装花园。

林溪湾为铸造顶级生活梦想的典藏之作,所倾注的心血和庞大的资金投入,激起了到场客户心灵的震撼和深度共鸣。

同日,林溪湾与全球顶级物业管理公司第一太平戴维斯正式签署合作协议,标志着世界顶级物业首次进入中原低密度高端住宅区。

龙湖镇区域在不久的将来将形成包括公路、地铁、轻轨、航空等为一体的立体交通网络,林溪湾扼守新郑国际机场快速通道,尊贵配置链接世界仅需20分钟的车程。

即将扩建的郑州市重点建设工程郑新快速路将开辟为连接郑州和黄帝文化园的快速通道,规划为双向8车道,城市中轴中州大道拓宽开通双向10车道。

未来紫荆山路南向贯通,新四环开通在即,未来BRT快速公交、地铁二号线,静谧距离只需16分钟悄然开启。

林溪湾以山俊水的整体规划主题,将山形坡地、活性湾流、云雾峡谷隽永在每日的生活中。比邻新郑机场的交通优势,承接黄帝故里的人文福祉,全球顶级物业服务,世界级配置的绝高附加值,向世人展示了林溪湾收藏级珍品豪宅的价值,开创了豪宅生活的新篇章。

贾彭斌

## 湿地科学家 考察雁鸣湖

指导雁鸣湖湿地工程规划设计

国际湿地科学家协会最高奖“终身成就奖”获得者——美国俄亥俄州立大学终身教授 William Mitsch 受中科院邀请,于2010年7月莅临雁鸣湖国家级生态文明示范区开展为期1个月的湿地建设交流工作。8日上午,Mitsch教授在郑州雁鸣湖城市投资开发有限公司领导陪同下,对雁鸣湖湿地进行了实地考察。对雁鸣湖湿地工程规划设计做了指导,给予了建设意见,充分肯定了雁鸣湖的湿地资源具备“国际重要湿地”的认定标准。

张辉