

TOP 地产 | 封面报道



有良好规划的近郊楼盘不失为置业好选择

国庆长假,淘房始终热力十足,平日缺少空闲的购房者,大都会在假日走访名盘,开发商大抵也摸准了这个心理,纷纷推出节日“特惠”以吸引关注。

在这个即将到来的“十一黄金周”,本报搜集出全城在售房源的“放价”信息,无论是房源价格、户型特色、建筑品质、景观规划、物业水准还是房企实力,都一力呈现,为的是给置业者提供最详实有效的置业参考。 郑州晚报记者 王亚平/文 王磊/图

置业优选：有良好规划的近郊楼盘

户型创新、建筑品质、配套完善度都是选房重点

持续热销 楼市焦虑情绪蔓延开来

尽管有调控利剑高悬,人们对房价渐长的感受依然显著。

在南京,一位小伙用绳子牵着几只螃蟹现身展会,螃蟹壳上贴有“高地价”“高房价”字样,寓意高房价和高地价“横行”。“遛蟹哥”说,他的目的是控诉高房价,南京房价一涨再涨,年轻人在主城买房已遥不可及。

秦皇岛房展上,一位彪形大汉戴着一副大枷锁,衣服上写有“求解放”,表达的也是对于房价以及装修费用等居住成本高企的不满……

甚至出现了“楼市最强音”,求求你快开盘。

这些看似幽默诙谐的段子,流露出的尽是对房价的无奈和恐慌。

据国家统计局数据显示,今年2月份到8月份,70个大中城市中,房价环比上涨城市数量始终维持在62个以上,8月份更是达到69个,相比去年同期,北京、上海、广州、深圳等一线城市住宅价格同比上涨幅度都在18%到20%。

克尔瑞(CRIC)郑州2013年8月房地产市场月报数据显示,8月商品住宅供应26.36万平方米,环比下降57.48%;成交66.81万平方米,环比上涨35.82%,同比增加3.65%。

其中商品住宅成交均价8650元每平方米,较7月上涨433元每平方米,环比上涨幅度5.27%,达今年最高点。

房价的“稳步”上涨,让购房者恐慌情绪蔓延,即便郑州出台了新的限购令,近期面市的项目热度仿佛依然不减。

9月14日上午,华强城市广场项目开盘,一挙力拔头筹,成为全城疯抢的对象。当日,约1200组客户共同见证,购买热情高涨。

据悉,截至9月15日,“我的梦想,我的万科城”万科城护照办理活动已为客户成功办理“生活护照”(会员卡)7000多本,而首批推出的房源约有2000套。

中秋小长假期间,多个楼盘亦是人潮涌动。

由于持续热销,8月郑州楼市的商品住宅存量为334.96万平方米,按照目前的月均消化速度,4-5个月的时间即可销售完毕,去库存压力较小。对此,不少业内人士认为,目前开发商降价销售的可能性微乎其微,未来房价上涨的预期也十分强烈。

谨慎购房 高品质才能诠释好生活

金九银十是市场自发形成的供销旺季,尽管近两年的呼声没那么高,但在整体格局平稳的态势下,市场仍然是供需两旺。

在河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清看来,在郑州较为严厉的调控政策面前,除了开发商要调整发展战略以规避市场风险之外,购房者如果有需求、有条件,还是尽早出手为好。

对于市场交易的活跃度,不少业内人士大都认为,只是房价上涨势头有所抑制,但成交不会快速冷却。

在这样的市场态势下,对于购房者而言,恐慌焦虑之余,能否买到一套高性价比的好产品才是最为关键所在,毕竟换房成本在增加,一套房子或许决定一辈子的生活品质。

从目前在售的房源来看,出现了比以往任何时候都多的优秀作品,越来越多拥有前瞻意识的房企对打造高品质地产充满激情,对细节追求采取苛刻的态度,不论是在社区整体环境的营造上,还是在居住细节上都精工细作。

比如,在户型空间上予以创新,向多样化、情趣化,讲究细节和实用的方向演变,以“N+1”户型为例,一是打造面积较大的开放式入户花园,购房者在后期装修中可以间隔成一个房间;二是设计一个户内阳台,这个阳台与外阳台相通,购房者可以通过后期加装落地窗变成一个房间。这种自由组合的

方式可提高空间利用率,实际上是变相送面积。

随着人们对宜居生活的追求,今年楼市中高层大宅成了焦点产品,它通常位居城市中具有独特、稀缺价值资源的区域,拥有良好的交通资源、城市核心资源以及景观资源。如金沙高尔夫观邸、建业天筑、中豪汇景湾等项目中都有此类产品,对于那些渴望别墅品质,又兼顾社交居住的人来说,这不失为一个好的选择。

不过,除了房产品自身的建筑品质,配套的完善度决定着生活的舒适和便捷度。“购房者在选房时,要把配套作为房产品价值构成的重要一环,休闲娱乐、商业、教育、医疗,停车场、会所等方面都要详细了解。”有业内专家这样建议说。

近期,市场关注度颇高的万科·美景万科城、公园道一号、永恒理想世界、华强城市广场等,无不是精品住宅、星级酒店、高端商业、5A写字楼、教育资源等完善配套一应俱全。

交通升级 近郊置业不失为一个好选择

9月16日,郑东新区地铁公司车辆段内,六列电客车几声长鸣后,相继缓缓出发。这标志着郑州地铁一号线开始进入空载试运行阶段。到今年12月底,将正式试运营。

作为城市发展的标签和名片,快速畅通的地铁交通带给城市的影响是各方面的。其触角广泛深入到郑州周边区域,在高房价的压力下,使得近郊楼盘正成为一个不错的选择。

除此之外,本月初,郑州市快速公交拓展工程建设项目部发布消息,三环快速公交建设项目立项已被批复,前期各项工作已全面展开,预计将于明年五一前建成通车,建成后,继续实行同向免费换乘,搭配一主线十二支线。

这样的交通升级,对于发展日益快速的郑州来说,拓展了城市框架,自然也将打造诸多置业热点。

从9月份的楼市关注人气看,不限购区楼盘关注度呈较快上升态势,经开区有恒大绿洲,高新区有龙汇国际、升龙又一城和万科城等项目。

从大多数有地铁运营的城市看,地铁不但成为人们日常生活中最为便利的交通工具,而且带动了地铁沿线周边的经济和楼市的发展,扩大了城市的繁荣

地带。地铁大大缩短了近郊与中心城区的距离,四通八达的地铁吸引着投资者的关注,带动人们对周边楼盘的青睐。

据了解,未来郑州地铁将建成“三横两纵一环线”的网状格局,六条支线将郑州主要区域串联起来。如1号线西穿高新区、东过高铁商圈,串联起整个东西交通,2号线起于惠济区、南至南三环,3号线起于高新区、止于加州工业园区等。

有前瞻眼光的购房者就应该从长远角度出发,即便现在看起来交通不太方便,但只要政府对区域有方向性规划,在城镇化发展的大潮下,区域整体人居环境改变都是指日可待的,到一些生态资源较好、开发商实力较强的近郊楼盘置业不失为一个好选择,既减轻购房压力,又能提升生活品质。