

利好叠加郑州迎腾飞契机,调控加码下主城公寓受关注 什么样的公寓才能称得上优质

英国文学家狄更斯曾这样描述工业革命发生后的时代:这是最好的时代,也是最坏的时代。如今郑州的房地产市场也存在这样的矛盾,一方面多项利好叠加,城市化进程加快,郑州发展机遇众多;另一方面,调控高压不断,市场集中度不断提升,影响产品价值的因素很多,选择一个适宜的房产并不容易。 王亚平

什么样的公寓才能称得上优质?

第一,要拥有他人无法超越的资源。比如,城市中心的资源型公寓,占有市政绿化的资源型公寓。

稀缺,永远是产品制胜的最大法器。为什么汤臣一品的公寓那么贵?为什么纽约中央公园周边的房价可以翻几倍?为什么海德公园是其他项目无法复制的经典?资源都是非可再生的,资源型房产更是难得一遇!

综观郑州公寓市场,一环二环的公寓很难得,市区土地越来越少,能够享有核心资源的公寓更是少之又少。

据不完全统计,72%以上的客户愿意把家安在公园旁,30%以上的购房者选择房产公园是第一要素。在雾霾越来越严重的今天,公园成为城市稀缺品,如果你身边有这种资源型公寓,别犹豫,现在就拿下!

第二,出行要方便,时间就是金钱。

快节奏的城市,时间格外重要。9点上班,8点半出门,不怕堵在路上,才是家与工作刚刚好的距离;家在南边,约会在北边,完全不用担心约会迟到,这才是最好的交通。所以,抢公寓擦亮眼,交通系统要完善,地铁是必须的!

第三,选择区域很重要,人气是公寓价值的保证。

公寓的最大核心是人,没有人流量就形成不了租赁需求。足够的产业支撑,足够的人流保证,足够的人气导入,才是公寓

后期出租关注的重中之重!当前,随着众多招商项目的进驻,产业集群为二七区公寓产品价值发酵提供了较好的土壤。

最后,投资公寓要懂得投入产出比,花最少的钱赚取更多的租金。

公寓和复式如何选?在价位差不多的情况下,花最少的钱赚取更多的租金才是优先选择的重点。复式公寓以其单价低总价不高,楼上楼下两份租金的价值优势,一跃成为新的投资焦点。

2017年是郑州公寓产品集中放量的一年,东西南北全面开花。纵览郑州公寓产品符合以上特征的并不多,大学路、地铁口、公园旁,PARK寓属于其中的一种。

城南200万方城市综合体,焕然城市新生活!大学路、嵩山南路、京广路等三纵三横城市快速路通达全城,随着地铁7号线进入勘探阶段,区域交通再添翼,大量人流、物流、财富流会聚于此,复兴二七商圈,形成新的城市热点。

同时,34-66平方米复式公寓,单价不高总价合理,楼上楼下两个人户门,可分开出租。一套房的价格,两套房的空间,每月妥妥两份租金,一步房东梦。

郑州不缺公寓,独缺公园公寓!PARK寓与约270亩南环公园仅一路之隔,鲜氧生活,随时随地。

据悉,PARK寓正在前期咨询中,好机会不容错过,快人一步,抢占先机。



示意图

多项利好叠加,郑州再迎腾飞契机

郑州既是“一带一路”重要节点城市,又是正在建设的国家中心城市之一,还是汇集陇海/京广铁路中心和未来“米”字形高铁中心及航空港经济综合实验区的重要综合交通枢纽,具有重要的战略地位。

受益于国家政策支持,发挥

自身优势,郑州扛起中部崛起的大旗,全速前进,取得的发展有目共睹。5月25日,第一财经旗下数据新闻项目“新一线城市研究所”发布《2017中国城市商业魅力排行榜》,郑州凭借交通枢纽等优势,位列15个“新一线城市”第12位。

这则新闻,让很多中原人心情既自豪又复杂,自豪的是郑州近几年的发展得到了广泛认可,未来会产生更强大的虹吸效应,郑州的未来更值得期待;可面对房价想说爱郑州又很难。截至目前,主城区再无万元以下的房子,郑州步入四环时代甚至五环时代。

调控加码不断,楼市未来在哪儿

为让人们更加“理性购房”,让房企们更加“理性卖房”,从2016年10月郑州第二次启动“限购”到今年“5·3”新政出台,政府进行了多轮严厉的房地产调控。郑州房地产市场有没有冷却下来?

市场是见证政策的唯一真理。距“5·3”新政颁布已将近满月,其强大威力已在近日开盘数据中尽显。据郑州楼市公布的上周开盘数据显示,6个住宅楼盘去化率均不到50%,与昔日热销与“日光”现象形成巨大的反差。

与住宅市场的冷却不同,郑州的公寓市场受到较大关注。在赶集网等平台可以看到,地段、配

套等优势明显的公寓产品价值稳中有升。

据相关机构数据统计,郑州公寓第一季度成交量较去年同期增长185.4%,成交均价较去年同期增长33.9%。

克而瑞数据显示,4月公寓成交8.23万平方米,较去年同期增长384%;成交均价每平方米10732元,环比上涨0.4%,比去年同期上涨26%。

对于该现象,有业内人士分析称:“限购区域不断扩大,认房又认贷,单身不能买多套,新公司不能买房,受赠予人士3年不能买房等限购、限价、限贷、限售调控政策高压不断,不仅堵住了购房漏洞,也因为3年限卖的政策,

让买房到卖房的时间成本拉长到6年左右。资产靠流动获益,冻结了资产的流动性,就冻结了收益,也就彻底阻断了住宅投资者的发财梦。”

随着限购后郊区住宅项目遇冷,主城区的房子慢慢回热,其中,公寓项目因面积小、总价低、不限贷不限购而备受关注,一跃成为投资者的首选。

相比于股市的跌宕起伏、基金的深浅难测、银行的通货膨胀,公寓产品一般来说地段都不差,周边人流量大,将来能形成租赁需求,适合作为资产长期持有,可以保证稳定的投资收益与租金收益。好的公寓就像优质股,总能带给你意想不到的收益。



示意图



示意图