

城市扩张凸显主城价值

三环内均价每平方米15700元的央企成品房值不值得买

调控高压下,郑州市场买房还有哪些机会?望着满眼都是成品房的在售项目,又该如何选择?近期,让很多购房者纠结的莫过于这两个问题,我们不妨从置业的角度进行分析。郑报融媒记者 王亚平

近郊区域热度骤减 城市财富阶层回归城中心置业

一年来累积调控超200次,随着楼市降温,今年市场较为明显的现象恐怕就是非主城区房价的稳中有降,特别是生活配套尚不健全、教育资源相对匮乏的近郊区域热度骤减,尽管个别项目仍是“爆款”,但大都以超低价的销售举措引人关注。

我们不能否认,在城市更迭升级的发展过程中,近郊新区有新区的好,比如,规划更科学、生态优势更明显,不过,同样需要面临远距离、成熟期长、体验感如何尚不得知以及一些不确定因素。

一般来说,三环内就意味着主城区。因此,冷静下来的购房者,在当前的新地产环境下,大都将目光聚集于三环内的品牌项目,一时间,“休想骗我出三环”的呐喊呼啸而来。

这是因为,房地产的价值,都以市中心为基点,向外递减,反过来就是向内递增,位置越核心越稀缺,未来它的价值定走高。

据有关机构统计,全球80%的富豪,都不约而同地选择在城市中心置业,丰富资源的便利性与触手可及的支配感凸显,它成为多数人的共识。

回想郑州前一个阶段的房价上涨,是以郑纺机地王引发的主城区价值回归为起点,经历了一番暴涨态势,最终,调控下多区域泡沫刺破,只有主城区三环内的二手房价格更为坚挺。

在郑州,细数三环内的楼盘,少之又少,位于南阳路与兴隆铺路交会处的中海锦城在央企中海的实力打造下,显得更为亮眼。除了品牌优势,近期从销售中心透露出来的15700元/平方米起的均价更为其圈粉众多。



成品房大势下如何置业? 央企力著或是上乘选择

在楼市分化明显的趋势下,强者自然愈强。“房住不炒”的顶层设计宣告了地产新时代的到来,谁能引领购房者日益增长的消费需求,谁才能占据更多的市场份额。

作为实力央企,中海地产专注于主流城市打造主流精品物业,拥有38年房地产开发与商业物业运营管理经验,业务遍布英国伦敦、中国港澳及内地60余个城市,累计开发项目超过450个,持有并已投入运营的中海系写字楼、环宇城购物中心、星级酒店等商业物业逾300万平方米。

中海地产持续稳健的业绩增长、高效的企业管理,获得社会各界的高度认同。2017年,三大国际信用评级机构对公司信用评级分别为:穆迪Baa1、标准普尔BBB+、惠誉A-。中海地产连续14年入选“中国蓝筹地产”企业,并荣获“中国价值地产总评榜·年度企业公民”“亚洲企业管治大奖”等荣誉。2017年,中海地产品牌价值达598.45亿元人民币。

未来,中海要努力实现经营规模翻一番,强力推动三个改善,即改善客户、员工、社会满意度,全力保持盈利能力、市场价值、品牌价值、国际化水平、综合实力领先,进入世界500强,成为卓越的国际化不动产开发运营集团。

具体来看,有“1234”战略路径及举措。以价值创造为主线,全过程提升项目价值;以自然增长为基础,以外延式增长为引擎,积极主动地开展合作、并购,继续做强住宅开发可信业务,努力把商业地产打造成新的增长极,探索发展创新业务,实现有质量的可持续发展;突出目标导向、问题导向、用人导向,塑造求真务实、开放包容、阳光透明、积极向上的企业文化;实现土地储备及投资方式突破,产品创新与客户服务能力突破,商业地产运营管理能力突破,新业务与协同发展突破;同时也将实现四种能力提升,即优化组织架构,提升组织能力;提升企业文化与人力资源保障能力;提升财务资金保障能力;提升风险管控的能力与管理效率。

一定意义上,房企实力代表着开发水平,尤其是成品房不可逆转的大势下,现在郑州在售的项目,大都为成品房,普通购房者如何选择?像中海这样的央企又有哪些优势?

成品房是随着我国建筑行业现代化、住宅建设的产业发展应运而生的先进住宅模式,符合新发展理念的要求,会减少建筑垃圾带来的环境污染,也可免除每家各自为政,在装修时给邻里带来的不必要麻烦。

但毕竟成品房在我国起步晚,很多中小房企对其还没有一个相对清晰概念的时候,已经以不可阻挡之势强势到来,这个时候选择成品房就需要更为理性。

中海锦城的玄关柜、洗漱柜、配镜柜和橱柜全部选自德国著名环保品牌博洛尼,烟机、灶具、消毒碗柜均采用瑞典著名品牌、北欧四大知名品牌之一的伊莱克斯。

室内开关和插座电板全部由世界500强企业施耐德电气提供,卫浴设备花洒、水龙头等全部使用科勒、松下等一线品牌的产品,并配备有新风机、净水器、三层中空玻璃、人脸识别系统等先进设备。

从这些细节可以窥见中海对于这个项目的精工态度,在调控力度和频次依然不减的当下,未来楼市的机会一定属于少数房企和少数购房者,谨慎而行,三环内、地铁盘、央企力著或许是个上乘的价值选择。

三环内地铁旁每平方米15700元的成品房是个漏儿?

“三环内每平方米15700元起的价格,是不是市场调控期给我们的一个机会?”近期,就有不少购房者致电咨询。

我们一起走近,来看看这是个怎样的产品?

据了解,中海锦城容积率只有3.48,东侧、西侧和南侧均无任何高楼遮挡,户型面积89~141平方米,全部南北通透,距正在修的地铁3号线兴隆铺站400米距离。

也就是说,除了三环内的地段价值,这还是一个地铁盘,家门口的地铁,出行更便捷。

南阳路的繁华承载了很多郑州人成长与奋斗的记忆,这里有地缘客户浓厚的地缘情结。中海锦城所在的位置两公里内学校、商业、培训机构、购物中心、电影院、品牌餐厅应有尽有,区域成熟度无需多言。

该区域产品价格如何?

与该项目2公里之隔的中海锦苑,如今毛坯二手房已卖到每平方米23000元左右;与中海锦城同分布于南阳路轴线两侧的房龄较新的二手房价格,也均在每平方米20000元左右。

中海锦城优于同区域其他产品的是,它不临高架,不临铁路。

从项目本身来看,中海锦城率先引入了来源于发达国家常见于发达城市的“纯粹社区”的理念,规划户数少于300户,享有精致园林、丰富活动空间和精细化物业服务的圈层式社区,拥有纯粹的居住氛围。建筑采用大都会风格,恢弘大气,园林地面全石材铺装,配合以全年龄段的休闲设施安排,无不体现出精品之风。

社区全人车分流,机动车和非机动车均有专门停放场地,给社区留下生态浓郁的园林空间。不惜损失数百平方米的住宅面积,打造了片区内独有的7.9米挑高大堂,双挑空、双大堂设计,全力为业主回家带来尊贵的体验。

社区内还规划了一个以运动、康体、文化、休闲为主题的全龄社区泛会所,为业主打造了第二个家庭活动空间。该项目还选择通力品牌的高速电梯,比常用的日本品牌和其他国产合资品牌更高端。

你可以想象一下,以后住在中海锦城,外有手可及的繁华便捷,内有悠闲舒适的居住氛围,在郑州主城区的核心位置拥有一套这样的居所,或许才是城市生活的诗意所在。

中海地产
为城市创造价值
MAKING CITY GREAT

千亿央企深耕中原
时隔三年
中海再战主城区

234号地块
231号地块
31号地块
32号地块
高新项目
中海锦城
中海锦苑