



限购时代如何买房

本报记者 武姣 龙雨晴 陈茜 图

在限购常态化的今天,面对买房这一“人生大考”,手握购房资格的人们愈发谨慎,观望情绪渐浓。近两个月,郑州市商品住宅销售均价稳步回落,近期公布的数据显示,5月份郑州商品住宅销售均价8067元/平方米,调控成效初显。这也给诸多购房者带来疑问:现在是购房的好时机吗?如今手握珍贵“房票”的购房者该如何选到称心如意的房源?购房区域如何选择?本报推出“限购时代”如何买房”专题报道,为购房者释疑解惑。

置业面对面

目前对于购房者来说,是不是入手的好时机?

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清:当下是不是购房时机不可一概而论。每个家庭或个人情况各异,购房目的、财务压力也不同,归根结底还要由需求来决定。所谓“好钢用在刀刃上”,只要有需求,特别是居住刚性需求,条件允许的话,任何时候都是购房好时机。有些言论表示,郑州目前调控政策如此严厉,具备买房资格的人数减少,于是需求减少,开发商就会降价让利,是绝佳的购房时机,这种说法是一种误导。当前的政策和市场环境,购房者要相信政府调控市场的决心,不要对市场恐慌,要理性分析自身的购房需求和资金承受能力。

郑州资深地产人李涛:对于当下是不是购房好时机,需要更加理性看待市场,根据自己的实际需求选择适合自己的房子。适合自己的总是最好的,此轮调控后,市场信心受挫,有需求的购房者应该借机选择适合自己的好房子。

楼市调控加码之后,房价走势如何?

河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰:很多购房者最关心的问题还是房价趋势。房地产市场的调整更多是在量上的调整,不会存在大幅度下跌情况。况且,房价的走势受多种因素影响。一方面要从供求关系上分析,当需求量减少,供应量也会很快减少,大多数人对房屋需求是刚性的;另一方面,城市化水平、配置资源、居民收入水平等房子以外的环境也会影响房价走势,总体来说房价会保持在一个相对稳定的空间。

新田置业总裁冯常生:我认为新政对整个郑州的房价影响,不会有太大的变化。在剔除一些投资者的情况下,各房企在销售量上可能会受到一定的影响。但整体市场还是比较健康的,短线机会已经失去,中长线依然整体平稳。

近期选房,应该倾向于哪一类产品?

清华园集团副总经理黄艳红:毋庸置疑,限购全线升级背景下,很多购房者已经意识到一步到位或能更好利用手中珍贵又稀缺的“房票”,然而,越是一步到位的置业,越应综合考虑,多做对比。同时,开发商在面对加码的调控政策和激烈的市场竞争时,将重点发掘自身的品质优势。所以,购房者不仅要考虑户型的舒适度、项目配套设施、物业服务良好等,还应考虑品牌实力、地段优势和教育资源。

限购升级,是否应该将目光投向远郊或非限购区域?

河南新合鑫置业董事长张志军:限购升级会迫使部分需求客户外溢,为周边非限购区域带来一定的利好,但这些区域自身的优势及价值并不凸显,在仍以刚需、刚改为主的郑州市场,这种依靠政策红利推动所带来的市场影响,前景并不明朗。郑州的城市定位和发展框架不断拉大,各项资源不断涌入,所以会有郑州购房者外溢到地市,但不会产生大的影响。从价值方面考虑,购房者如果有资格、有购买力,建议首选主城区。

但是,每个人的要求又不同,比如有的人注重交通便利性,那就可以关注周边交通规划布局情况;有的人对学校、医院、商业等配套设施很关注,那就需要在意项目周边有没有相关的配套建设;有的人对小环境很关注,那就看看绿化、容积率等是否符合要求。而部分刚性改善和品质改善型人群,可能是在主城区已经有一套或多套房,更希望生活宁静一些、休闲一些,那就可以选择一些远郊盘。目前,分布在郑州主城区之外的县(市)区,已有众多开发商进驻,开发了多个远郊大盘,这些改善型人群可以根据需求来选择。所以,出城或入城不取决于限购,还是看需求。

区域扫描

郑东

郑东区域的魅力源自满眼的绿意盎然,夜幕降临时,高楼大厦外立面炫彩的灯光令人沉醉,摩登感十足,这里宜居、宜商,交通便利,优势产业、人才集聚,随着政策与规划利好,郑东区域“国际范儿”日渐彰显,发展迅猛。

热点项目

碧桂园翡翠湾

产品包括双拼庭院、一梯一户大平层、多层花园洋房,还有多层非毛坯花园洋房、滨河大平层、瞰景花园洋房,项目周围环绕凤河、郑风生态牡丹园等生态景观,交通便利,配套完善。

坐标:航海路与前程大道交汇处向东500米路南

点评:作为一线开发商,碧桂园的品牌还是非常有吸引力的,翡翠湾项目十分注重品质打造,产品上满足客户潜在需求。环境方面,项目整体绿化率高达40%。另在设计、物业、

配套等细节方面坚持“工匠精神”。

雅居乐御宾府

项目周边分布4所小学、两所中学、两所高中,教育资源丰富;距离项目不远处便是郑大一附院东区分院、郑州儿童医院;附近商超有宝龙城市广场、丹尼斯七天地等;后期规划有地铁4号线朝阳路站,出行方便。

坐标:如意东路与朝阳路交会处

点评:项目致力于从绿化、配套、服务等方面打造优质居住体验,让业主有归属感,迄今雅居乐在全国已扎根40多个城市,口碑影响较

好,所在项目通常是自成一城的成熟生活领地。

悦湖会

悦湖会是名符其实的亲水项目,外揽贾鲁河醇美湾区,内拥500亩私家天鹅湖,整个社区以138~196平方米户型为主,南北双向采光取景,打造舒适的湖居生活。

坐标:商都大道与泰安街交会处

点评:悦湖会在项目选址和环境打造上,力求“户户观水、家家赏景”,对于缺水城市郑州来说,有这样一所住家不可多得。

调整购房心态

在政策的严格调控下,对于购房者来说,尤其是对于只能买一套住房的购房者,“慎重”成了关键词。在我市某楼盘的营销中心,市民小原就因为手里只握有一张“房票”,显得格外交谨慎。“我已经看了好几家楼盘了,目前还在观望。”小原告诉记者,“看到一些很火的楼盘也很心动,同时又十分犹豫,不知道该不该入手。”

对于许多和小原有着相似经历的购房者,业内人士表示:“在这种情况下,购房者一定要调整心态,切莫跟风。调控为许多真正有需要的买房人提供了更有利的购房条件,但并不是什么房子都值得买,买房人谨慎的心态是正确的。但谨慎不代表观望,选准合适的项目也需及时下手。”

看准地段配套

记者走访多家楼盘发现,在现行楼市政策调控下,如今的购房市场上,自住需求的购房者占比越来越高,而对于自住需求尤其是刚需购房者来说,买房子是为了追求更加便利和高品质的生活。要想实现这些,关键是在买房的时候,看准楼盘的地段和配套。

李嘉诚曾说过:“决定房地产价值的因素,第一是地段,第二是地段,第三还是地段。”买房往往离不开“地段”二字,一个地段好的楼盘有着很大的资源优势,一个资源密集的地方也说明这块区域是城市发展的要地。因此,业内人士建议置业者观察楼盘所在位置的发展潜力、区域规划,周边是否有名校学府,生活和商业配套是否完善,有无成熟的交通轨道网络。如果满足以上的条件,说明这个楼盘所在的地段有购买的价值,购房后的生活质量有保障,值得入手。

但是,对于多数刚需购房者来说,手中的资金在基本满足购房者房子本身的价值外,可能无法在房子所处的地段上作考虑。因此可以寄托于房产周边目前的规划以及未来周边配套的发展和逐渐完善。也就是说,对于这部分刚需客来说,选择一套区域内规划有期待性的房子以及“用发展的眼光”去看买房的这个问题显得非常重要。

注重自身需求

“房子是用来住的,不是用来炒的。”这句人们耳熟能详的话传递出这样一个调控信号:使住房回归居住属性,让真正需要住房的人迎来春天。所以在如今的政策调控下,选择一个真正满足自身居住需求的房源才得对得起手中珍贵的“房票”。

买房是一个体力活,但是也是一个技术活。从有了买房的念头到最后下定再到签合同入住是一个非常长的过程,购房者只有多看才能找到更好、更适合自己的房源。“正所谓货比三家,在如今的政策形势下买房者更不能马虎,要善于发现问题,多家比较。”业内人士提醒购房者,“大到社区位置、社区规模、社区配套、社区价格、公摊面积、绿化率、社区教育、物业服务、周边环境,小到户型朝向、层高、楼层、电梯、采光、房间布局、购房优惠等问题,均应考虑周全,同时密切结合自身实际需求。购房者在购房时也要多查查专业知识书籍,做到心中有数。”

郑西

这里有完善的生活配套,四通八达的交通网络,独具特色的山水林木生态环境,承载了一代郑州人的回忆。近年来,一系列政策的出台,让西区迎来发展良机,越来越多的人开始将目光停在这个“慢生活”的区域。

热点项目

永威西郡

项目总占地1300余亩,总建筑面积140万平方米,是一座集住宅、主题商业、教育、公园为一体的城市综合体。住宅房源建筑面积为89~132平方米,公寓房源建筑面积为37~76平方米。

坐标:中原路与西四环交会处向南500米路西

点评:开发商质量管控好,业内口碑佳,且项目周边规划有多条地铁,交通较为便利。

阳光城丽兹公馆

项目东临规划中的洛达路,南邻颍河路,西临西三环,北邻中原路,周边市政、商业、医疗、教育等城市配套成熟,区域内生活氛围浓厚,

居住价值凸显。

坐标:中原路西三环交叉口东南

点评:开发商为上市企业,有一定的品牌。位置好,属于中原区老城区,但与常西湖新区很近,可谓老城区的生活便利和配套与新区的潜力“雨露均沾”了。项目为成品房,省去装修麻烦。

郑南

郑州南区位置上交通优势明显,如今区域环境也发生了翻天覆地的变化,发展前景可观,成为开发商竞相角逐的价值洼地,房价上相对其他区域偏低,可选性多,适合刚需购房者置业。

热点项目

亚星观邸

亚星观邸,户型的设计优良,并具备新风、雾森系统,进口指纹密码锁等配置,并凭借大空间、动静分区、功能丰富诸多优势,将生活境界提升到一个崭新的领域。

坐标:嵩山南路与南三环交会处向南300米路东

点评:郑州南区多为刚需产品,亚星观邸位置优越,周边生态资源丰富,包括滨河公园、南环公园等5大鲜氧公园,另外,产品中大多平层多私密布局,合理功能区分,避免上下楼层产生的困扰,满足家庭对空间

的要求。

万科大都会

项目占地1500多亩,项目业态涵盖住宅、商业,配备有万科广场及其他娱乐场所,周边有农副产品市场、百荣世贸商城等专业市场。

坐标:南四环与大学路交会处

点评:万科大都会择址二七新城,坚持执行万科“三好”制定产品标准,致力于“好房子”的设计与营造,“好服务”的提供与维护,“好邻居”的倡导与坚持,同时还会引入万科装修体系。

泰宏建业国际城

项目总建筑面积约360万平方米,其中商业总体约50万平方米,总体容积率约为3.5,项目涵盖商业、写字楼、星级酒店、住宅、教育园区等多种城市综合形态,是二七南部城市综合体大盘。

坐标:大学路与南三环交会处向南800米

点评:泰宏建业国际城不仅业态丰富,配套齐全,而且坐拥自然景观资源:南水北调运河、南环公园、常庄水库等。除了项目软硬件条件,建业的品牌形象也为项目加分。

郑北

生态宜居是郑州北区给人一贯的印象。北区以旅游、观光、休闲、度假、生态文明为主,环境优美突出,近年来,随着郑州都市区的发展,郑州北区也在不断发展中,可谓楼盘林立,给购房者带来众多选择。

热点项目

正商家河家

项目依托周边生态优势及丰富的配套资源,在产品方面秉承工匠精神,给业主一个安全、舒适的居住环境。

坐标:江山路与开元路交会处东1000米

点评:项目在惠济区政府西边,门口规划有地铁口,交通便利。离惠济万达仅几站公交车的距离,附近还有几个公园,环境很不错。

和昌林与城

有着10年地产开发经验的和昌集团,一直试图将品质住宅的开发理念得以完美展现。和昌林与城一期规划有27栋楼,预计小高层房源面积为122~143平方米。

坐标:天河路与绿源路向西300米

点评:是北区性价比较好的项目。紧邻索须河,环境优美,交通便

利,户型方正,值得期待。

富力建业尚悦居

由富力地产、建业集团、易居中国联合开发,项目一期规划有77~134平方米房源,规划打造融合智慧与生态的活力新城。

坐标:中州大道与贾鲁河交会处西北角

点评:项目紧临贾鲁河,精装修的细节及一期配的商业都不错。