

政策加持 公寓逆袭

本报记者 龙雨晴 文 陈茜 图

作为人口净流入城市，郑州在入选全国首批住房租赁试点之后，在发展租赁市场方面动作频频，公寓产品这一租赁市场的主力军开始崭露头角。由于总价低、月供负担小、不限购、宜居宜商等特点，公寓产品颇受购房者青睐，也被诸多开发商重点推出。业内人士普遍认为，租赁市场的发展和规范对公寓产品来说是一大利好，未来公寓产品或将成为郑州房地产市场的又一个重点产品。

公寓市场迎来春天

随着近年人口基数持续上升，郑州住房需求在扩大，住房租赁需求也在不断增加。对于许多初入郑州还未站稳脚跟的人来说，公寓成了他们的安身之所。“住房租赁市场为流动人口解决居住问题做出了巨大贡献。公寓就是住房租赁市场管理相对规范的一部分。”郑州市房产租赁市场管理处相关负责人表示。

8月14日，郑州市印发《郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案》(以下简称《方案》)，在郑州市范围内开展培育和发展住房租赁市场试点工作。有业内人士认为，《方案》中的“允许改建房屋用于租赁住房，调整气电价格为民用价格”“对进行房屋租赁备案的承租方，允许其在居住地落户，享有基本公共就业服务、基本公共卫生和计划生育服务、住房公积金服务、承租人子女义务教育相对就近入学等国家规定的基本公共服务”等内容或将大大改变郑州公寓市场。

“公寓作为商业性质的特殊产品，在购买过程中税费相对较高，首付比例最少要50%，贷款年限最长为10年，并且一般没有天然气、水、电的价格也比普通住宅的高很多，生活成本较高，因此长期以来，市场对公寓的热衷程度远低于普通住宅。”在万锦城项目营销总监牛书一看来，此次出台的《方案》，使公寓的自身竞争力变相加码，除了商业产权性质外，在水、电、天然气收费方面，落户方面或将享受和住宅相差无几的基本公共服务。“目

前，在郑州限购限贷的大环境下，不限购限贷的公寓，在本质上吸引了部分投资客户，再加上新增的优越条件，未来公寓市场将迎来一场飞跃式的发展。”

万科誉项目相关负责人也认为，最近出台的一系列政策，从促进租赁市场的发展到租购同权政策的推进，在一定层面上对于公寓市场来说是利好的消息，因为公寓的功能属性大部分是用于出租，这一点正好契合国家的长期政策目标。租赁市场规模越大、越规范，对公寓市场就越有利。“自从政策出台后，万科誉的客户来访和来电相对于政策出台前都有所提高，主动咨询项目的客户量明显有所提升。”该负责人告诉记者。

供需两旺态势初显

据不完全统计，郑州房地产市场在售公寓项目约60个，既有单纯公寓产品，也有住宅、公寓综合地块产品。“对于房企来说，公寓产品有着首付比例高、资金回笼快的优势，在住宅产品出售结束以及去化周期加长的情况下，不限购的公寓成为现金流的保证。”有业内人士表示。

走访中记者了解到，公寓产品已经成为许多开发商重点推出的产品类型，目前正处于供需两旺的形势下。位于中原区中原路与西四环交叉口的永威西郡项目两个月已完成704套清盘；位于郑东新区郑开大道附近的正商书香铭筑共有5栋纯LOFT公寓项目，其中2栋房源自4月29日开盘以来，已经去化

80%左右，且即将于8月26日加推新房源；位于紫荆山路与陇海快速路交会处的新合鑫·紫荆之星项目相关负责人也表示：“最近销售情况很不错，现在已经没有多少房源了，正处于尾盘去化中。”位于高新、中原、惠济三区交会处的华强城市广场在6月中旬开盘后已售出600多套……

据了解，在公寓市场中，70%~80%的购房者是用作投资，也有少数购房者选择公寓产品作为投资兼自住，即暂时的住房过渡后再将其租出去成为收入来源的一部分。“相比住宅，公寓产品面积小，总价低，购买压力小，且政策环境相对宽松，方便入手。此外，公寓虽小，但户型的空间利用率高，各个功能分区很齐全，比较符合年轻人的喜好。公寓大多位于市中心周边繁华地段，商业、医疗、交通等各方面的生活配套都非常齐全，居住、出行比较方便，因此颇受青睐。尤其在人口规模不断扩大的郑州，租一套公寓或者买一套公寓成为不少社会新生力量的理想选择。”牛书一说。

居住功能日益完善

尽管公寓产品的吸引力正在增加，需求也在抬头，但对于居者而言，公寓产品往往被打上“过渡品”的标签，有着物业费、水电费成本较高，不通天然气，室内光线昏暗等不足之处，在许多人心中都非久居之地。而在市场供需两旺的环境中，越来越多的开发商开始思考：如何给公寓产品做好加法，提升产品的附加

值，满足居者需求，打破“过渡品”的标签？

“在每家开发商卖点、风格、配置等都同质化越来越严重的情况下，开发商必须各自寻找新卖点，建设各自新的IP产品识别，才有机会脱颖而出。”豫发集团相关负责人表示，“我们希望能够扭转市场上将公寓产品视为过渡居所的看法，做一个高端精装公寓，做成一个标杆性的旗舰产品，哪怕是每平方米四五千元的精装标准也在所不惜。把公寓打造成人们非常希望搬进去的地方。”

初步估算，未来三年的时间，豫发将要开发的公寓面积约400万平方米，且已经明确了全部做精装的规划，现阶段正在实践标准化的要求。豫发打造的标准，不仅体现在开发过程，还包括运营服务，比如配套干洗店、健身房、早晚食堂、临时托幼、咖啡厅等。

亚星·锦绣山河项目负责人表示，在将来，受土地限制，郑州公寓将会向更高端方向发展，居住属性作为基本的功能，将会发挥到极致。更为重要的是，公寓将会成为一个载体，客户将更注重功能的提升，如书吧、会议室、咖啡厅等，也会更看重服务的提升，如洗衣服务、快递收发、专车接送、家政、托管等服务。交通便利，配套齐全，服务完善的公寓产品会更具竞争优势。

华强城市广场项目营销总监于宏水认为，在未来，郑州的公寓项目会越来越多，产品方面也将有所提升，例如给住户提供更好的物业服务、智能服务。此外，郑州也正在参考一线城市的公寓标准来建设，给人们带来更好的居住体验。

业界声音

公寓产品如何选

华强城市广场项目营销总监于宏水 关注周边环境和地段

以投资为目的购买公寓要考虑后期租户客群是否稳定，租住公寓的诉求十分重要。交通、地段的便捷度与舒适性决定了该片区受关注的程度、未来发展的程度以及升值的程度。选择一个地段繁华，交通便捷，尤其是地铁等公共交通发达的地区更为重要。且租住公寓的多数为上班族，对地铁、公交需求大。此外，有投资价值的公寓产品要能满足租户衣食住行的需求，对现在偏爱公寓生活的年轻人来说，如果有商业休闲娱乐配套，他们会更愿意选择将公寓作为置业方向，同时更多的企业、公司也会因该片区的繁华而落地于此，增加就业机会和区域发展前景。另外也要看周边区域内是否有成规模的产业，是否有办公区域。周边拥有商务办公区、产业园区最好，因为产业园区上班族、租房客众多，加上生活配套也相对完善，有利于房屋出租和房源出手。

万锦城项目营销总监牛书一 宜居属性不可忽视

在现阶段，入手公寓要选择合适的地段，一般而言，商业区附近租赁市场的需求比较旺盛，是公寓产品理想的投资地段。虽然是投资型产品，但仍要注意宜居性。与大户型讲求舒适度相比，小户型更加追求实用性，因此房屋的配套、保安系统是否完善，周围交通网络是否完善，也是投资者考虑项目时不可忽视的因素。

亚星·锦绣山河营销总监毛晋娟 选择品牌开发商

购买公寓时要尽量选择品牌开发商，高品质的建筑商和物业管理机构是保障公寓建筑品质和生活品质的重要标准。好的开发商具有好的品牌效应及好的物业管理，能让客户体验到更为优质、贴心的物业管理服务，良好的安防环境和先进的配套设施。

正商书香铭筑项目总监胡翔 精装产品更省心

对于公寓来说，一般建议选择精装产品，一是因为由开发商统一采购，统一聘请设计师和专业装修团队会节省费用。二是因为公寓面积小，自己再重新装修浪费时间和精力。选择公寓，看上的就是它的便捷性、带装修以及全套配套设施，基本可以实现拎包入住。

郑州在售公寓项目点击

正商书香铭筑

项目位于郑东新区金水东路与京港澳高速交会处东1000米路南，毗邻高铁东广场，项目由7栋建筑组成，LOFT产品1328户，规划车位1014个。户型为66平方米~71平方米LOFT公寓，买一层享两层。项目双气入户，绿化率35%，配套有幼儿园、5000平方米集中商业，东侧毗邻6.6万平方米丹尼斯百货。

项目全系产品均为全装修成品交付。周边有规划建设中的地铁8号线、地铁13号线和地铁20号线，107国道、京港澳高速毗邻项目左侧，郑开城际轻轨自项目北侧通过，地铁、高速、高铁、国道、轻轨等环绕，多维交通快速通达全城。



正弘城

正弘城主楼由两栋超高层塔楼组成，南塔为近185米的超5A甲级精装写字楼，北塔为近180米的高端服务型精装公寓——丽汀公寓。

公寓外立面采用单元式全落地玻璃幕墙，所有设计均按五星级酒店标准精装修设计，面积约为57~110平方米。此外，项目配备有近300平方米的早餐厅、24小时中央洗衣房。还设置有城市会客区、棋牌室和“品味吧”，项目配备的健身房，在物业的APP上提前预约，即可享用。

服务体系上，正弘城以移动端互动为基础，进行智能化云覆盖，贴身打造一个垂直的智慧社区，24小时为商旅人士提供商务、生活星级体验的贴心管家式服务。



亚星·锦绣山河

项目目前在售有LOFT及SOHO产品，其中LOFT产品为现房，层高5.09米，买一层可作为两层使用；SOHO产品面积小，总价低，配备有集中商业。

项目紧邻嵩山路，位于南三环、南四环中间地段，出入方便；周边有40万平方米的商业配套，大型商超、休闲会馆、游乐设施等，产品户型小，总价低，月供无压力，居住办公均可，且开通双气，方便生活。



新合鑫·紫荆之星

新合鑫置业2017年布局郑州，推出集购物、居住、商务、休闲、娱乐于一体的商务综合体——紫荆之星。

紫荆之星项目位于紫荆山路陇海路交会处南300米，距地铁2号线、规划建设中的地铁6号线陇海路站出口仅50米，紧邻陇海快速公交B5紫荆山站，交通便捷。项目拥有地上三层近1万平方米的商业配套。

项目户型层高5米，是集居住、办公、创业、事业发展为一体的多功能空间，赋予生活、工作多重可能。目前，5米层高LOFT房源加推中。

万科誉

项目位于商都路与普惠路交会处，是万科经过3年设计实践，3年市场检验，精研的小户型产品。项目坐拥规划建设中的地铁3号线与地铁5号线交会站中兴路站，同时临近6条主干道、20条城际公交。

项目户型约22平方米~32平方米，具有双倍收纳效率，投资、办公、自住三种使用模式，客厅、卧室、阳台、卫生间、厨房、书桌台高效利用，还具备了轻投入、优管理、高产出的优势。



万锦城

项目紧邻航海路，12条公交线、便捷BRT和规划建设中的地铁5号线百米对接，出行方便。

项目配有6万平方米商业中心，签约世纪联华、奥斯卡国际影城，全方位提升生活便捷度。同时，项目以居住者实际需求为出发点，配建休闲吧、会议中心、公共洗衣间、医疗室等生活平台。项目内部引进智慧社区平台，涵盖智能家居、智慧社区、智能安防三大系统。家庭智能终端、智能门锁、智能家电控制、遥距室内监控，社区物联系统，O2O在线服务，满足青年客群快节奏生活。



华强城市广场·天颂

项目位于高新、中原、惠济三区黄金交会处，项目周边规划有地铁8号线连接东西大学城，地铁9号线将中心城区西部、南部新城以及航空港区紧密相连。此外，项目周边有几十条公交线路及BRT路线通达全城。

华强城市广场处于国家大学科技园东区核心位置，大学科技园将有3000家企业入驻，强大的产业支撑及常住人口消费将加快“华强商圈”的形成。

该项目主地标公寓产品涵盖LOFT公寓、平层SOHO公寓及商业三种类型，总高44层，面积约30~55平方米，配备17部电梯，梯户比设计17梯40户。

