



日前,一直以来颇受关注的郑州地铁5号线工程实现全线洞通,预计年底通车试运行。随着郑州地铁5号线通车时间越来越近,沿线楼盘热度持续升温,不少地铁沿线楼盘销售人员均表示,在项目的宣传中,地铁占据重要因素。业内专家认为,“地铁沿线”无疑是楼盘销售时的一个卖点,但并不是决定房子价值的唯一因素,购房者还需考虑自身需求和产品品质,勿盲目跟风。



5号线渐近 地铁房升温

本报记者 龙雨晴



地位特殊 地铁5号线受关注

作为郑州地铁线网规划中的环形地铁线路,郑州地铁5号线有着非常特殊的地位,因而从规划到建设再到如今的洞通,郑州地铁5号线的动向牵动着许多郑州人的心。

日前,郑州地铁5号线工程实现全线洞通,为年底通车试运行目标打下坚实基础。据悉,郑州地铁5号线工程为环线,线路沿黄河路、黄河东路、商务外环路、龙湖外环路、盛和街、心怡路、经开第十大街、航海路、桐柏路和西站路布置,共设车站32个,换乘站点为15个。

众所周知,地铁具备天然的人流聚集作用。“人们在出行时会考虑远近和交通是否方便,而地铁可以轻松到达市区各个角落,通达度比其他出行方式更便捷。”有业内人士认为,郑州地铁5号线将极大地提升郑州地铁交通的通达性和灵活性。作为郑州首条环形地铁,5号线连通市区内其他地铁线路,实现轻松换乘,为郑州核心区外围各功能片区之间提供快速联系,将聚集更为庞大的人群能量。

从人居分布上看,地铁1号线和地铁2号

线的运营成熟,已大大推动了郑州城市居住空间向近郊扩展。“地铁延伸到哪儿,地产开发、购房热点、生活空间就延伸到哪儿。”郑州一位城市观察专家表示,“随着多个地铁生活圈的形,城市的居住重心正在发生变化,越来越多的人置业目光聚在地铁线路沿线。人们固有的置业观受到地铁分布的潜在影响,正在催生新的置业标准。”在河南商业经济学会会长宋向清看来,随着地铁5号线的开通,环形线路和1、2号线的纵横线路相结合,各个站点交互有望形成新的中心,带来地产置业、人居版图和商业格局的变化和重塑,带动郑州市城市功能的调整和完善。

价值重塑 沿线楼盘添利好

伴随着5号线的规划、施工和即将开通,“地铁”屡屡成为其沿线楼盘的最大卖点之一。2016年,位于5号线换乘站的郑纺机地块刷新当时的郑州总价和单价纪录,轰动一时。而今,记者实地探访发现,不少地铁楼盘在宣传中都以地铁为重要卖点,在这些楼盘价格的制定中,地铁均占据重要因素,购房者也都十分“买账”。在地铁5号线沿线某楼盘售楼部,购房者王先生告诉记者:“只想买个地铁沿线的房子,其他地段都不考虑,贵一点就贵一点吧,重要的是出行方便。”

河南省社科院城市与环境研究所所长王

建国表示,从国内已有地铁的城市情况来看,地铁从规划确定到建成通车这个过程,对房价一般会有30%的拉动。那么在郑州地铁5号线附近,房地产市场情况如何?

根据地铁5号线线路的区域跨度来看,东部楼盘分布以心怡路周边为主,海马公园、海马壹号公馆、建业如意家园、建业天筑、万科誉……5号线心怡路沿线楼盘有着较为鲜明的特点:品质好、环境好、位置好,不过价钱也稍贵。而在北部的黄河路沿线,以家属院居多,新楼盘偏少,曾拿下地王的万科美景世价是十分有代表性的楼盘,不过房源紧张。此外,沙口路站的豫森城、亚新美好城颇受关注。西部中原区桐柏路沿线,有体量很大的楼盘,也有体量很小的楼盘,锦艺国际华都、方圆经纬是这片区域两个大盘,而中原新城是这一区域较有名的楼盘,但容积率稍高。5号线南部跨越中原区、二七区、管城回族区和经开区4个区,其中,管城回族区可以说是楼盘扎堆,正商城、正商幸福港湾、鑫苑城市之家、金地铂悦……一个楼盘挨着一个楼盘,十分热闹。而在经开区,恒大绿洲、美景鸿城、万科美景龙堂等,大体量楼盘不少,有些绿化环境不错,品质也比较有保证。“随着地铁线网的不断完善,沿线的房地产也受到一定影响。”我市西区某项目负责人表示,“地铁1号线开通前后的涨幅其实并不明显,但从它开始修建的时候沿线楼盘都在慢慢涨,地铁对于楼盘价格的影响呈‘慢牛’

走势。此外,地铁对楼盘的影响还呈现出了阶段性的特征。”

理性选择 产品品质莫忽视

毫无疑问,地铁的开通客观上促成了沿线楼盘的价值重构。但业内人士普遍认为,并非所有地铁楼盘都有着很大的升值空间。

“一般来说,已发展成熟的市中心区由于原有区位条件已相当优越,在用地强度或性质未改变时,修建地铁对房地产价格的影响不是很明显;而越是交通不成熟的区域,地铁投资对周边地区产生的效益越大,房地产价格的涨幅也越大。”业内人士表示,地铁对刚需一族而言,上、下班通勤的成本与便捷度将成为其购买住宅的决定性因素,但随着住宅品质的提升,地铁对其销量与价位的影响也会持续降低。“地铁无法和大环境抗衡,唯一能够与环境抗衡的只有产品。”某地铁沿线项目营销总监认为,“地铁是楼市的助推器,更多的是在大环境之内进行调节。地铁只会给好品质的房子‘锦上添花’,而不会给品质低下的房子‘雪中送炭’。”

而购房者在选择地铁房时也要清楚:地铁并不是决定房子价值的唯一因素,置业者还需根据自己的需求来做出选择,不要因为地铁因素而忽视产品品质,更要警惕一些看不见、摸不着的规划,切勿跟风。

楼市观澜

广西 鼓励未开发房地产用地调整用途

近日,广西壮族自治区人民政府下发《关于优化土地要素供给的若干措施》,提出通过支持企业盘活存量建设用地、创新土地供应政策等20条措施,进一步降低企业用地成本。鼓励未开发房地产用地通过调整土地用途、规划条件,转型用于国家支持的新兴产业、健康养老产业、文化产业、体育产业等项目开发建设。方东

辽宁 哄抬房价将被暂停网签备案

针对部分区域出现房价过快上涨的情况,辽宁省住房和城乡建设厅近日下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,明确要求在销售过程中恶意炒作、哄抬房价的企业,暂停该项目商品房买卖合同网签备案,并向社会公布。辽宁在力促房地产市场平稳健康发展的各项举措中,不仅包括了针对捂盘惜售、炒房囤房等各类扰乱市场秩序的违法违规行为进行严惩,及严格执行公示销控表、明码标价的具体要求,还强化了中远期的房价管控举措。汪伟

深圳 高校应届毕业生落户“秒批”

为进一步优化营商环境,在“互联网+政务服务”改革框架下,深圳市人才引进办理新政重磅出台。日前,深圳市人民政府办公厅发布《深圳市普通高校毕业生引进和落户“秒批”(无人干预自动审批)工作方案》(以下简称“方案”),方案改革高校应届毕业生接收申报模式,将增加个人申报方式;取消现场报到环节,实现系统“秒批”办理。据悉,该计划将于6月25日正式上线,到时正式会发布解读。杨阳腾

保定 全面放开人才落户条件

近日,保定市政府新闻办召开新闻发布会,该市全面放开放宽人才和重点领域落户条件,对高校毕业生、技术工人等实行“零门槛”落户政策。保定全面放开高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生(含中专、中技学历)、留学回国人员的落户限制,实行“先落户,后就业”,大力吸引人才落户。这些人才凭相关学历、职称、技术等证书证明等,可以在保定市区、县级市区及下辖建制镇、县政府驻地镇及其他建制镇申请办理落户。李良春



荐盘手记

栏目记者 龙雨晴

一条科学大道,与西三环、北三环相接,沿线高校云集、名企密布,是郑州西北部的黄金主干道;一片高新区,历经30年发展积淀,产业发达、教育资源丰富。夏日炎炎,记者由科学大道向西,来到这家由中国房企39强福晟集团与中国实力房企谦祥集团强强联合而建的450万平方米楼盘——福晟·谦祥·钱隆城,品味其以轻奢理念定义的品质生活。

向上高新区 心悦钱隆城



探盘体验

郑州高新区始建于1988年,1991年经国务院批准,成为国家级高新技术产业开发区。经过30年的发展,这片区域不仅拥有了发达的产业支撑,更成了郑州的教育高地。依赖于高新区的教育资源,教育也成了福晟·谦祥·钱隆城的一大优势。据销售经理介绍,项目周边外国语学校、外国语中学、枫杨外国语学校、郑州中学、八一中学、郑州第五十八中学等学府环伺,锦上添花的是,该项目还签约全国基础教育领先品牌:华中师大附小、附中。

产业和教育,是高新区广为人知的两大优势资源,但鲜少有人关注,高新区的生态园林盛景也在悄然绽放。据悉,高新区是ISO14001国际环境管理体系认证生态城区,得益于此,福晟·谦祥·钱隆城也得以拥揽绿谷公

推荐有+

福晟·谦祥·钱隆城贴近客户需求,规划定制化轻奢生活,公共部分精致装修,为业主带来不一样的轻奢体验。此外,项目坚持从原料选择、基础建设到轻奢定制等每个环节展现高端品质,严格把控砌筑工程、混凝土工程、门窗工程、景观工程、幕墙工程、防渗工程等工程质量,让品质渗透细节。项目引进万科物业服务体系,以阳光社区、专属管家、资产服务、友邻计划、邻里守望5大特色贴心服务居者生活。另有社区WiFi、电子门禁、智能监控摄像、红外感应探测、紧急求助报警5大智能系统点亮科技生活。每个人对家的想法都不尽相同,在有限的空间里给人们更多的享受空间,让家对他们而言不仅仅是一个休憩之所,尽量满足他们的需求,这或许就是钱隆城所定义的轻奢生活。

图说楼市

近日,国家统计局发布5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。据初步测算,70个大中城市中,4个一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降0.6%和0.2%,分别连续4个月和3个月下降,降幅比上月分别收窄0.4和0.5个百分点。

二线城市房价有所上涨

统计显示,31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨5.4%和4.4%,涨幅比上月分别扩大0.3和0.2个百分点。

三线城市涨幅继续回落

35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨6.0%和4.3%。涨幅比上月分别回落0.3和0.2个百分点,分别连续4个月和10个月回落。

热点城市房价涨跌互现

5月份,15个热点城市中,新建商品住宅销售价格环比下降的有福州等5个城市,最大降幅为1.1%;环比上涨的有成都等9个城市,最高涨幅为2.1%。价格同比下降的城市有8个,最大降幅为2.8%;上涨的7个,最高涨幅为3.4%。

图说:5月份,各地继续不断加大房地产市场调控力度,不管是一线二线城市,还是三、四线城市,相信房价未来仍会维持平稳状态,前一段时间的上漲和较大规模的成交已经消化了相当一部分购房需求,在现在调控政策不放松的情况下,预计房价不会出现大起大落。

本版制图 陈茜