

东风送暖 新盘报春

本报记者 龙雨晴

今年前两个月,由于郑州房地产市场可售房源较为充足,再加上春节假期和楼市调控大环境的影响,房企开盘意愿不强。上周末,郑州区域内有位于惠济区的国控碧桂园天麓、位于郑东新区的宝能郑州中心、位于新郑的郑州孔雀城三个项目开盘,这也是房企在本月的首次推盘。

进入春季,天气渐暖,不少新盘将陆续入市。对于购房者来说,新盘具有价格优惠、户型新颖、选择空间大等多重优势。今年全国房企销量TOP 100强榜单中的碧桂园、恒大、融创、中海等名企均在郑州有推盘动作,正商、康桥等口碑较好的本土房企也有品质新盘争奇斗艳,此外,电建、金辉等品牌房企都将有项目在郑州首度亮相。今年,郑州各区域仍将上演新盘争锋突围之战,为购房者带来更丰富的选择。

郑东新区

区势:今年,郑东新区的新盘大部分集中在北龙湖区域。郑州许多品牌房企都在此争相拿地,今年该区域预计将有超过10个新项目亮相。在北龙湖核心位置购房,可主要对比产品品质、开发商品牌和价格。

除北龙湖外,郑东新区其他区域今年入市的新项目较少,部分公寓产品值得关注。

新盘抢“鲜”看

郑地·美景东望5期



项目为公寓产品,距象湖区域约2公里,承接了东望别院和洋房的高端品质,延用别院的景观设计、建筑设计、施工工艺等原班人马,以体验感和舒适感为导向,力求打造生态、舒适、文化、活力、多元的地标性建筑。此外,项目将先进的生活理念和相对美好生活的追求融于产品之中,更符合年轻人的多元生活方式。

更多精彩:今年郑东新区北龙湖区域预计将有超过10个新项目亮相。正商丰华上境、正商禧瑞上境、永威上和苑、中海九号公馆、正弘臻等项目颇具竞争优势。

经开区

区势:经开区房地产市场近两年颇受关注,滨河国际新城是郑州热度较高的新区之一,品牌房企拿地积极,区域内的优秀项目如雨后春笋相继亮相。但经过了近两年的快速发展,滨河国际新城的项目普遍价格偏高,区域前景向好,价值有待酝酿。

新盘抢“鲜”看

泷悦华庭



项目是央企电建地产在中原地区的首发力作,处于郑州经开区滨河国际新城,容积率2.49,绿化率约49.10%,新中式建筑风格,主要产品为109-129平方米三房,143-155平方米四房。项目周边三条地铁线路交会,一河两湖三公园环绕,地理位置较好。

更多精彩:在经开区滨河国际新城的新盘中,中海天悦府、康桥美庐湾等项目也可重点关注。

金水区

区势:金水区可谓主城区中较为热闹的区域,区域土地资源丰富,近年来越来越受到品牌房企的青睐。从新盘的城区分布数量来看,杨金片区成为新盘扎堆之地,区域与北龙湖一路之隔,但价格相对较低。目前,金水区待开发区域较多,发展潜力较大。

新盘抢“鲜”看

保利·海德公园



保利·海德公园是保利发展在北区构筑、柳林、刘庄三村500万平方米大盘中最先面世的,三盘并举的恢弘布局改变的不只是城市板块的价值,更是一种对新城市文明的有益探索。项目地处金水区、郑东新区与惠济区三区交会之地,花园路与中州大道两大城市中轴之间,有望赋能郑州人居新标准。

美盛北龙台



美盛北龙台是美盛地产集团开发打造的高端住宅项目。项目倚筑龙湖北岸,借势北龙湖、湿地公园生态价值。项目是新中式国风建筑,屋顶采用中式挑檐设计,石材基座,米黄色、浅棕色、深棕色三色真石漆构筑立面外观,园景由重庆道合景观公司操刀。

鸿园VILLA-X



项目是河南鸿宝集团地产板块开发五期产品,是对前期四期产品的再次创新升级。项目占地面积51亩,仅规划12栋170-210平方米的纯叠院,共140户。项目规划电梯入户,客厅挑高6.4米,小区采用智能化设计,WiFi全覆盖。

更多精彩:区域内今年预计将有超过9个新盘亮相,瀚海思念城、保利溪岸等也值得关注。

中原区

区势:今年中原区可重点关注常西湖新区。目前,常西湖新区楼盘不多,节点也比较靠后,人们比较期待的恒大、名门、裕华等开发的项目入市还都待定。位于中原新区的华侨城文旅项目比较热门,期待该项目对周边区域的发展起到带动作用。

新盘抢“鲜”看

中原华侨城

中原华侨城大型文化旅游项目位于中原西路两侧,南水北调工程、郑西高铁与须水河景观带合围区域,总用地面积近6.1平方公里,生态用地约2000亩。该项目旨在打造以中原文化为特色,集文化旅游、商务开发、宜居社区、遗址公园、中原绿脉、休闲度假、文化创意与旅游业协同发展的高品质综合片区。项目计划投资500亿元,主要业态是集欢乐谷、欢乐海岸、水公园、海洋馆等文旅产业及配套商业、住宅的都市娱乐目的地,着力打造郑州市文化旅游新名片。

更多精彩:中原区老城区可选择的楼盘不多,可关注中原路与工人路交叉口的恒大经贸中心项目。

管城回族区

区势:以现代物流、商贸物流、休闲商务、生态宜居定位的管南片区是刚需人群较为偏爱的区域,鑫苑、永威、正商、绿都、融创、振兴等知名房企在此安营扎寨,推出的不少项目在郑州市上颇受欢迎。

新盘抢“鲜”看

富田城·九鼎公馆



项目继承了振兴集团26年的筑城经验,是一座集住宅、写字楼、商业、酒店、公寓等多种业态为一体的城市综合体。项目不仅在品质上传承了“九鼎系”,更在建标、景观、生活服务等多维度进行升级,将文化、艺术、商业、兴趣与生活进行多元融合,让居者形成工作和生活的交互。

更多精彩:今年管城回族区的新项目集中在十七里河、十八里河附近,除富田城·九鼎公馆外,预计融创城也将于今年入市。

二七区

区势:二七区今年入市项目较少,郑州华侨城项目的落地为其增色不少。在二七区持续深耕的亚星地产虽然今年未有新盘动作传出,但在此区域开发的各种项目类型较多,商业业态丰富,其“一老一小”战略也比较有亮点。近年来,二七新区在文旅方面不断发力,田园二七、运河之城的美好生活值得期待。

新盘抢“鲜”看

郑州华侨城



项目由华侨城集团投资开发,位于二七新区,总占地面积约5平方公里,总投资约200亿元,建设规模近200万平方米,是华侨城集团进入中原,倾力打造的大型文旅项目。项目是融历史文脉、时尚创意、地域风貌和人文魅力于一体的绿色生态升级版“欢乐海岸+开放式主题公园”,华侨城集团以复合功能河道生态修复为基础,以新一代开放式城市公园为核心,打造集旅游、文化、娱乐、休闲、人文居住等为一体的全新第四代“城市会客厅”。

更多精彩:虽然二七区新盘较少,但亚星金运外滩、亚星观邸、亚星盛世云水居等优秀的在售项目也值得关注。

高新区

区势:高新区近年来环境优美,房价较亲民,地铁沿线交通便利,适合刚需和刚改人群置业。高新新城去年年底土拍颇为热门,双湖科技城区域土拍刷新了高新区楼面价纪录。虽然该区域目前还在开发建设中,但各种配套可借力高新老城区。随着规划和项目的不断落地,未来发展可期。

新盘抢“鲜”看

万科·美景橙果

万科·美景橙果坐落于郑州国家高新技术产业开发区,项目周边有地铁1号线,临近天健湖公园、天德湖公园、须水河滨河公园,项目西侧紧邻须水河景观带;东侧规划为学校用地,北侧为医疗用地;项目周边有约50万平方米商业配套,万科生活广场、万科生活馆以及即将开业的高新·万科广场,为业主提供高品质的生活氛围。

更多精彩:高新区预计今年开盘的项目将有5个以上,除万科·美景橙果外,还可重点关注康桥悦溪园项目。

惠济区

区势:宜居是惠济区的标签,加上大铁路快速化工程,地铁2号线延长线的修建,还有地铁7号线、3号线延长线的规划,交通日益便捷,商业配套也在逐步完善。

新盘抢“鲜”看

中海湖滨世家

项目地处惠济特色商业区,与惠济月湖公园相邻。项目总占地约63亩,容积率约3.5,由6栋洋房、7栋高层共13栋住宅组成,社区无商业规划,围合式社区布局,打造静谧湖居品质生活。

更多精彩:今年惠济区预计将有两个新项目入市,除中海湖滨世家外,万科·民安江山府也将入市。

郑州周边区域

区势:除了主城八大区之外,许多开发商在郑州周边乃至河南地市也都有大手笔动作。这些项目多处于风景秀丽之地,与旅游名胜相邻,开发体量较大,业态偏高端。寄情山水之间,悠然自得的田园生活方式让长期生活于钢筋水泥之中的郑州人心生向往。

新盘抢“鲜”看

正商十里香山



项目位于巩义,总占地面积约2.3万亩,是正商集团3.0产品的首发之作。首批亮相的满庭芳组团包含花漾洋房、林麓联排、缤纷商业等业态。

项目汲取宋代建筑风格,秉承“建筑让位于自然”的原则,山峦叠翠之地演绎新中式人文艺术。项目在首批建设中,打造占地约1800亩农业公园,实现“将家园建设在青山绿水与公园里”。

碧桂园·天麓

天麓是碧桂园进驻商丘的第3个项目,以高质量、高要求打造当地人居新标杆,项目择址日月湖商务中心,距离日月湖景区约300米,距万达商圈约1.5千米,还有市民中心在侧,教育资源丰富。值得一提的是,项目以碧桂园27年工匠精神推敲细节,引入绿色建筑科技,升级智慧生活体系。

恒大嵩岳桃花源

2018年,恒大首入登封,择址嵩岳南麓。项目规划面积约6700亩,首期占地规划约217.07亩,项目整体采用新中式风格设计,匠心打造新中式古典园林。项目坐拥嵩岳景观带,旅游资源丰富。

更多精彩:位于开封的恒大未来城和位于周口的万科·溥天龙堂都较受郑州市民关注。

编后语:今年郑州新盘位置大部分在三环与四环之间,主城区新项目较少。如今在政策调控之下,楼市逐渐回归理性,在购房选择上,可尽量选择大盘首开的项目。由于其后期土地较多,这些项目或许会牺牲部分溢价,前期优惠力度较大。此外,要选择大品牌、口碑好的开发商,品质相对有保障。对于刚需购房者来说,尽量选择主城区、交通便利的新盘,考察周边配套。

在今年的新盘中,外来企业如碧桂园、恒大、万科,本土企业如正商、康桥等开发的项目都值得关注。此外,纯新盘中出现的一些新面孔如致力于超低能耗健康住宅的央企电建所打造的泷悦华庭以及郑州新地标宝能郑州中心也值得期待。

在郑州的加速发展之中,人们对生活的追求也越来越高。房企所开发的项目重在拼内功,拼居住属性,所带来的美好生活方式都将匹配郑州速度,真正迈入“新一线”生活。