

# 居城市之芯 揽一城繁华

## 2020年郑州三环内14个新盘入市

编辑/朱军

近期,克而瑞地产研究院陆续发布了全国62个城市的房产销售数据,统计数据显示,2020年上半年郑州商品住宅成交均价11765元/平方米,相较于2019年下半年成交均价11807元/平方米,价格略降了0.4%。

但从主城和环郑数据来看,2020年上半年郑州主城商品住宅成交均价14750元/㎡,相较于2019年下半年成交均价14515元/㎡,价格上涨了1.6%。2020年上半年郑州环郑商品住宅成交均价8412元/㎡,相较于2019年下半年成交均价9023元/㎡,价格下降了6.8%。

这意味着,在这个受疫情影响的2020上半年,郑州主城区的房价依然保持了上涨态势,而环郑区域房价受影响较大,出现了下降。一升一降之间,主城和环郑之间的房价差距被拉大,这也更加凸显了主城区房产的价值,尤其是三环内的楼盘更成为保值抗跌的首选。

许多购房者对于在三环内买房的执念,除了房产

能够保值抗跌外,很大程度上由生活的舒适性、便利性决定。市中心资源集中度高,公共交通、商业、医疗样样不缺,地段的优越性也在一定程度上保证了生活和工作的便利,这使得“休想骗我出三环”一度风靡郑州购房圈。

尤其是最近这两年,郑州城市发展的基调是均衡发展。新区稳步推进之余,强调老城价值回归。总被吐槽面貌土差、交通拥堵的主城区,在城市精细化改造的推动下,全面逆袭。

面貌上,精细化改造成果初现。街边多杆合一、线缆入地、街边口袋公园、沿街绿化带等诸多细节,城市美感大大提升。形象上,夜景亮化升级。打造“中部一流、国内领先、郑州特色”夜景,亮化内容包含了住宅楼、写字楼等楼宇,也有公园、水系、树木的亮化,从二七广场到CBD,从火车站到中原福塔,再到郑东新区,郑州的夜,太美。亮化也是城市形象和实力的展现,充满活力和美感的城市,能吸引人驻足,也能吸引人才、吸引投资。功能上,居住品质提升。郑州最

近接连公布了几十个地下空间控规,几乎全是配建停车位的,位置多在主城区。而伴随主城区停车位的日渐充足,路面乱停车、交通拥堵的现象也将随之缓解。

值得注意的是,多年来,三环内的楼市供应都处于青黄不接的状态,但在今年迎来了一个小爆发,新盘数量达到14个。

据统计,在三环内的14个新盘中,金水老城的新盘占了大头,一共有7个。并且大多数位置比较集中,相隔不算太远。一直被视为改善空白地带的中原区,迎来了康桥、万科、恒大三盘。另外去年收房口碑特别好的昆仑望岳,后续也会推出二期。从房源类型上来看,三环内改善盘有所增加,除北龙湖之外,三环内还有几个项目推出了洋房产品,喜欢低密产品的可以重点关注。

总体来说,三环内土地稀缺是事实,房子卖一套少一套,如果喜欢配套成熟、烟火气浓厚、环境正在向好的三环内主城生活,今年下半年,是个置业的好时机。

区域	楼盘名称	位置	房源	户型面积
金水区	郑州雅颂居	花园路与金水路交会处	高层	127-226平方米
	未来天奕	东风路与东明路交叉口西南角	高层住宅、公寓	169-285平方米
	常绿东风宸院	东风路与东明路交会处南20米	高层	78-117平方米
	申泰中原印象	经三路与红专路交会处	高层住宅、公寓	高层68-162平方米 公寓30-38平方米
	关虎屯新里城	花园路与农业路交会处东南角	公寓	48-69平方米
	清韵颐景苑	郑汴路与玉凤路交叉口北80米	高层、洋房	高层56-121平方米 洋房134-447平方米
郑东新区	金茂如意府	众意西路与朝阳路交会处西南角	洋房	143-185平方米
	海马青风院子	龙腾四街与丰殷路交会处东北角	叠拼、联排、合院、双拼	300-664平方米
中原区	康桥玖玺园	秦岭路与淮河路交叉口	高层、小高层、洋房	高层75-142平方米
	万科山河道	毕山路与颍河路交叉口西500米	高层	124-142平方米
	恒大云玺	洛河路与文化宫路交会处	高层	230-250平方米
经开区	保利天汇	中原福塔向北300米	高层	95-140平方米
	华润置地凯旋门	中州大道与陇海路交会处南300米	高层	89-143平方米
	绿城诚园	第八大街与经北六路交会处	高层	91-140平方米

免责声明:以上信息仅供参考,具体以开发商公布为准



### 房产资讯>>>

#### 郑州跻身全国“机遇之城”前十

在2020年中国国际服务贸易交易会上,《机遇之城2020》报告发布,郑州在42个城市中排名前十。

中国发展研究基金会与普华永道联合发布的《机遇之城2020》报告显示,从城市机遇发展情况观察结果来看,排在前10位的城市依次是:北京、上海、广州、深圳、成都、南京、杭州、武汉、香港、郑州。

实际上,对比2018年的报告来看,郑州并非首次进入前十。《机遇之城2018》报告中,在当年调研的26座城市中,郑州居第10位。但当年的报告26座城市中没有北上广深。

而从连续3年的报告来看,郑州在今年首次反超长沙和西安,且其和邻居城市武汉差距缩小。

(朱军)

#### 8月百城新房价格涨幅略微扩大

中指研究院近日发布的数据显示,2020年8月,全国100个城市新建住宅平均价格为每平方米15605元人民币,环比上涨0.50%,涨幅较上月扩大0.07个百分点。

从涨跌城市个数看,100个城市中,89个城市新房价格较上月上涨,10个城市环比下跌,1个城市与上月持平。房价上涨城市数量较7月份增加9个。绍兴、邯郸、杭州、临沂等城市8月份房价涨幅居前,环比涨幅超过1%。

中指研究院指数事业部研究主管程威在举行的一场线上形势分析会上指出,8月份百城房价涨幅扩大,一方面源于当月各地购房需求入市的积极性依然较高;另一方面,房企倾向于推出房价相对较高的房源,这一程度上拉高了房价的环比涨幅。

(朱军)

#### 契税税率将维持不变

近期,十三届全国人大常委会第二十一次会议表决通过了《中华人民共和国契税法》,自2021年9月1日起施行。

很多人关心契税税率变化。1997年颁布的《中华人民共和国契税暂行条例》已明确,契税税率为3%—5%。契税法基本延续了契税法暂行条例关于税收优惠的规定,并授权省、自治区、直辖市可以对不同主体、不同地区、不同类型的住房权属转移确定差别税率。“这一规定体现了健全地方税体系改革思路,赋予了地方一定税政管理权限,有利于调动地方加强税政管理的积极性,因城施策促进房地产市场健康发展。”中央财经大学教授樊勇说。

“一些房地产中介提到的1%、1.5%、2%契税税率的优惠政策依然在实行,此次契税法并没有调整契税税率。”樊勇说。

(朱军)