

# 偷得浮生五日闲 买房不等下半年

## 郑州月供大数据助你五一买到合适房

编辑/朱军

今年3月1日,郑州率先出台宽松新政,打响了官方正式松绑楼市政策的第一枪。据监测,在政策端持续发力下,3月份郑州楼市已显露出较为明显的回升迹象。

### 利好不断 区域分化明显

近日,郑州市住房保障和房地产管理局发布3月份房地产市场销售情况。数据显示,郑州全市商品住宅销售7777套,销售面积90.38万平方米,销售均价10684元/平方米。

从成交区域来看,管城区位居销量第一位,住宅销售651套,成交均价11242元/平方米。第二是金水区,共计销售578套,成交均价17010元/平方米。位居第三位的是中原区,住宅成交套数位544套,成交价格为11169元/平方米。

自从3月1日郑州推出了包括取消“认房又认贷”、重启棚改货币化、允许市民通过亲属投靠或改善型购房购买第三套房屋等18条措施在内的楼市新政,为郑州房企和购房者注入了信心,市场开启回温之路。但分化比以往更加明显,主城区的改善型楼盘升温较快,而远郊区的普通楼盘依旧冷清。

随后,郑州市又在4月15日宣布,实施青年创新创业行动,将投入巨额资金,对符合条件的大中专毕业生实施购房补贴,其中,符合条件的全日制博士,在郑首次购房补贴高达10万元。

从房贷利率来看,伴随着更加宽松的金融信贷政策,郑州房贷利率开始普遍下调。记者从郑州多个售楼部了解到,新房首套房贷款利率4.9%已经是普遍情况,并且

大多售楼部都支持公积金贷款、公积金和商业组合贷款等多种贷款方式。

比如,位于北区的招商美景美境,在指定银行贷款,首套房的贷款利率可实现4.9%。位于金水区的万科翠湾中城、高新区的谦祥万华城,首套房贷款利率也可以申请到4.9%,并且支持省公积金、市公积金等贷款方式。

“五一”是楼市重要的营销节点,多数房企和楼盘都会推出相应的购房优惠,包括一口价优惠、物业管理费减免、家电赠送、车位补贴等等。另外,前期积攒的购房需求,也或将在“五一”期间迎来集中爆发。对购房者来说,不妨趁着“五一”小长假之际,去售楼部实地看看。

### 月供数据 助你选好房

相信很多人买房是和房价挂钩的,今天我们就一起来看看郑州25个热点板块的月供大数据,看看你能在哪买房。下面以刚需需求最集中的90平方米左右小三房户型为例,按照克而瑞2月最新的房价成交数据,以工商银行执行的首套贷款利率5.88%、首付30%来算,看一看每个板块目前大概的月供是多少,首付是多少。

那么,现阶段,在郑州买一套房,究竟需要多少首付资金?需要承担多少月供压力?为了让大家有一个更为具象的认识和感受,专门做了一个首付和月供数据表格,依据郑州目前各个组团区域的房价情况,以及大家对于房子的需求,详细计算了各个组团的首付、月供金额,供大家参考。

下面表格中的数据基本可以代表区域的均价,不过部分老城如碧沙岗,很多都没房源了,可能是房源因素存

在偏差。排除北龙湖等个别区域可以看出,郑州房价大致按环线浮动,环线越靠中心房价越贵。

从数据来看,郑州月供最高的地方是郑东新区北龙湖,高达10000元以上。其中刚需最受欢迎的郑新路板块、高新老城、运河新区、北大学城板块月供都在4500元—5500元。土地稀缺的金水老城、超前规划的滨河国际新城等部分板块目前月供要6000元以上。你能接受哪个月供价格呢?

### 房产资讯>>>

#### 郑州鼓励房企现房销售

近日,郑州市住房保障和房地产管理局印发《关于做好商品房预售有关工作的通知》。新规中提到,将取消因新冠肺炎疫情疫情期间允许房地产企业“正负零”(指房子出地面就可申领预售)办理预售的相关政策,结合郑州市实际,将适时稳步提高商品房预售条件,并且表明,鼓励有实力的开发企业现房销售。

(朱军)

#### 金水区公布契税补贴政策

4月25日,郑好办APP契税申报补贴专区发布金水区商品房契税补贴政策,最高补贴20%。

据了解,契税补贴采取“先征后补”的方式,每套商品房只能享受一次补贴。契税缴纳时间:2022年4月25日—2022年6月30日;契税补贴申请时间:2022年7月11日—2022年8月31日。

(朱军)

#### 房贷利率创近3年月度新低

贝壳研究院近日发布的数据显示,其监测的103个重点城市4月主流首套房贷利率为5.17%,二套房贷利率为5.45%,分别较上月回落17个、15个基点;本月平均放款周期为29天,较上月缩短5天。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,4月住房信贷宽松幅度进一步扩大,首套、二套利率创2019年以来月度新低。

(朱军)

#### 楼市调控政策“松绑”城市增多

楼市调控政策“松绑”的城市数量持续增多,包括昆明、兰州、福州、郑州等省会城市,涉及取消限购及限售、降低首付比例、发放购房补贴等。从目前情况看,地区之间政策效果分化较为明显,热点二线城市楼市复苏好于预期。部分供求失衡严重的城市,未来依然需要出台更多的政策。

58安居客房产研究院副院长张波表示,部分城市的调控政策效果已经显现,热点二线城市楼市复苏好于预期。

(朱军)

区域	板块	成交均价	首付	月供
郑东新区	北龙湖板块	29161元	约78万元	10873.01元
	龙子湖北板块	23131元	约62万元	8624.55元
	龙子湖板块	15305元	约41万元	5706.69元
	高铁板块	14360元	约38万元	5354.53元
	白沙板块	10721元	约28万元	3997.40元
管城区	郑新路板块	13291元	约35万元	4955.62元
	航海路板块	13907元	约37万元	5185.26元
高新区	高新老城板块	14387元	约38万元	5364.60元
	高新新城板块	11987元	约32万元	4469.71元
二七新区	运河新区板块	12842元	约34万元	4788.13元
金水区	中心区板块	17293元	约46万元	6448.29元
	三全国基板块	17148元	约46万元	6393.84元
	杨金板块	15848元	约42万元	5909.10元
	国贸板块	15719元	约42万元	5861.16元
中原区	常西湖板块	14717元	约39万元	5487.70元
	碧沙岗板块	11151元	约30万元	4157.80元
	西三环板块	15746元	约42万元	5871.22元
	中原新区板块	13843元	约37万元	5161.59元
	冉屯路板块	13299元	约35万元	4958.58元
经开区	滨河国际新城板块	17765元	约47万元	6624.07元
	国际物流园板块	10668元	约28万元	3977.87元
	经开老城板块	8832元	约23万元	3293.09元
惠济区	北大学城板块	14502元	约39万元	5407.21元
	黄河板块	11389元	约30万元	4246.58元
	古荥板块	10191元	约27万元	3799.72元

免责声明:以上信息来源于克而瑞数据,数据仅供参考

