

# 一缕阳光 四室而居 人生小满

## 2023年郑州预算500万元改善楼盘盘点

编辑/朱军

近日,克而瑞河南发布大郑州1—4月楼市成交报告。数据显示,4月楼市成色欠佳,热度转降。随着低价房源去化殆尽,整体需求进入阶段性疲软期。但记者探盘时发现,郑州的楼盘呈现“冰火两重天”景象:有些楼盘门可罗雀,成交不多,而有些楼盘门庭若市,产品热销,楼市分化明显。那么,眼下市场上受追捧的流量产品有什么特点呢?

从1—4月郑州房企成交金额榜来看,保利凭借15个在售项目以成交45.48亿元勇登榜首。万科地产紧随其后,以45.41亿元位居第二;华润、美盛均有在售6项目,依托改善需求保持销售额持续增长,分别以29.26亿元、25.87亿元位列第三、第四。碧桂园以20.91亿元位居榜单第五。其中主城8区高端改善楼盘销售额位居前五的分别是华润郑东万象城幸福里、美盛金水印、华润瑞府、万科拾谧森语和保利璞岸。

整体来看,华润郑东万象城幸福里地处郑东高铁站西广场,央企华润高端产品系,产品面积段

149—270平方米。华润央企开发,搭配万象城高端商业配套,且周边在售房源并不多,基本没有竞品在售,比较稀缺。项目180平方米以上大平层占比较大,适合东区改善或北龙湖外溢客群。

而华润瑞府位于龙源路与龙泽西路交叉口路西,位置还是不错的,临近魏河以及北龙湖湿地公园,项目占地面积约85亩,建筑面积14.2万平方米,容积率是2.49,绿地率35%,规划了16栋15—16层的小高层,户型面积是129—213平方米,全部2梯2户设计,总户数为934户,地下停车位1273个,精装修交付。

美盛金水印是一个标准的大盘项目,为美盛教育港湾三期新推出的楼盘,三期在二期基础上做了产品升级,地处金水主城,更靠近北三环位置,产品更偏改善,加上教育资源的加持,成为该区域的热销楼盘。目前在售户型建面约115—220平方米,首付80万元起,带装修交付,预计2024年年底交房。

据知情人士透露,“美盛金水印卖得好的原因在于地段和教育资源,临近东风渠,生态环境很好。项目还有教育优势,目前项目宣传的学校引入纬五路一小、金水外国语中学。”

就近期热销的这几大项目来看,三房甚至四房改善户型、好地段、好资源、靠谱的开发商是这几大热销楼盘的共同点,相较于以往的“刚需置业”,如今的郑州购房者越来越倾向于“品质改善性住房”。

“在今年我们楼盘成交中,90平方米至120平方米的户型占整个住宅销售面积四成,120平方米以上的户型占整个住宅销售面积六成,可以看出,中大户型的销售量在逐渐走高,这主要得益于改善型买家。”金水区一新建楼盘的置业顾问告诉记者,当下购房者更注重“品质”和“安全性”,相应地,目前市场上住宅产品的供应结构也在发生着变化,而随着改善型需求逐渐开始释放,越来越多的房企正根据楼市成交趋势主打改善型、中大户型房源产品。

### 现阶段总价500万元改善项目梳理

区域	项目	容积率	价格	在售房源
北龙湖	保利璞悦	1.69	4.29万元	199—255平方米
北龙湖	华润瑞府	2.49	3.3万元	129—213平方米
北龙湖	保利璞岸	1.69	3.8万元	160—260平方米
北龙湖	绿城湖畔云庐	1.69	4万元	149—247平方米
北龙湖	中海云著湖居	1.69	3.7万元	149—220平方米
北龙湖	美林上苑	1.69	4.3万元	168—220平方米
郑东新区	海马壹号公馆	1.33	5万元	290—339平方米
郑东新区	华润郑东万象城幸福里	5.49	3.1万元	149—270平方米
郑东新区	郑东华府	1.9	2.6万元	128—416平方米
金水区	万科古翠隐秀	5.2	2.8万元	175—192平方米
金水区	未来天奕	3.8	3.3万元	220—520平方米
金水区	美盛金水印	5.99	2.3万元	115—220平方米
金水区	郑州雅颂居	4.44	3.3万元	204—207平方米
二七区	亚星九邸	3.49	1.6万元	163—317平方米
中原区	碧桂园云湖天境	3.59	1.9万元	175—245平方米
中原区	万科山河道	4.99	1.85万元	150—183平方米
高新区	碧桂园云顶	3.59	1.55万元	140—244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4月二手住宅成交10975套

近日,郑州市住房保障和房地产管理局发布4月份郑州市房地产市场销售情况,4月份,郑州全市二手房共成交10975套(间),成交面积117.09万平方米,成交均价10827元/平方米;其中住宅二手房共成交10727套,成交面积113.44万平方米,同比增长16.5%,成交均价10866元/平方米,同比增长3.7%。

(朱军)

### 多地出台新政拓展公积金使用范围

近期,南昌、合肥、苏州、上海、广州、郑州等地相继出台了住房公积金支持政策。郑州、银川等省会城市出台公积金政策,支持提取公积金支付购房首付。业内人士表示,此举有利于拓展公积金使用范围,盘活住房公积金,减轻购房者置业压力,提振购房者置业情绪。

(朱军)

### 前4月房屋竣工面积明显增长

国家统计局16日发布今年前4个月全国房地产开发投资情况。随着各项政策利好释放,房企资金状况改善,我国房屋竣工面积有了明显增长。今年前4个月,房屋竣工面积23678万平方米,增长18.8%;其中住宅竣工面积17396万平方米,增长19.2%。

(朱军)

### 5月百城首套主流房贷利率平均为4%

贝壳研究院近日发布的数据显示,5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4%,较上月微降1BP;二套主流房贷利率平均为4.91%,与上月持平。分城市来看,一线和二线城市首套房贷利率均与上月持平,清远、中山首套房贷利率下降带动三四线城市首套利率微降至3.98%,二套利率不变。另外,5月贝壳百城银行平均放款周期为23天,较上月延长2天,放款速度仍较快。

(朱军)

### 专科生来航空港区也有“安家费”

5月19日,郑州航空港经济综合实验区正式发布青年大学生就业创业“黄金十条”,从“黄金十条”的内容来看,郑州航空港对青年大学生诚意满满,专科生也给“安家费”——第九条显示:对新申请并符合条件的博士、硕士、全日制本科和技工院校预备技师(技师)、专科毕业生等青年大学生,在郑州航空港首次购买商品住房的,分别给予一定的首次购房补贴。

(朱军)

### 郑州上周2个项目开盘

据克而瑞河南数据,截止到5月21日,上周郑州共有2个项目开盘,1个位于管城区,1个位于经开区,均为住宅项目。位于管城区的西龙湖熙推出136套高层房源,成交40套,去化率29.4%,成交均价约13800—14200元/平方米(精装)。位于经开区的中建元熙府推出142套房源,成交65套,去化率45.8%,成交价格小高层12800元/平方米(毛坯)。

(朱军)