

楼市新政下,哪些房子值得买

□晨报见习记者 郝继鹏 记者 陈海寅/文 记者 王磊/图

1 占据稀缺资源的房产

最为稀缺的,无疑是优越的地段。由于土地政策的逐年收紧,占据城市绝佳位置的产品,当然是适合购买和投资的。而临河流、公园等稀缺景观资源的高档住宅也是如此,今后这类产品的开发量会逐渐减少,价格肯定会走高。

鹤壁本地的一些房地产专家认为,“稀缺房产”不仅要在鹤壁新区的中心区,更要拥有丰厚的城市资源。因为“稀缺房产”的稀缺性和珍贵性主要就体现在土地的稀缺价值、特殊资源价值、景观价值、建筑特色和城市的人文价值上,对于鹤壁来说,临淇河、新世纪广场、学校等特殊的人文资源、教育资源等的楼盘,在新区有着不可替代的人脉。

而三和淇林小镇的负责人对稀缺则有自己的看法:“地段的好坏取决于政府的规划,对于日新月异的鹤壁来说,很难说哪个地段就一定是永恒的好地段,比如现在在新区是新世纪广场,但随着南部片区的开发建设,综合服务功能区必将成为新焦点,未来说不定又有变化。但是别墅这种房子本身的稀缺性是永恒不变的,国家不批别墅用地,别墅就只有有限的这么多套,再有钱以后可能都买不到,所以对于房地产市场来说,我觉得别墅就是最大的稀缺资源。”

另外,有业内人士谈道,鹤壁有一个较为特殊的现象,就是目前高档商品房和普通商品房的价格,距离拉得不是太大,但随着经济的发展,这种局面可能会有所改变,价格的差距也会拉得越来越大。此时,稀缺资源的高档住宅,由于土地和景观资源的有限性,将越来越珍贵,未来增值的空间较大。

2 位居“成长性”区域的楼盘

“一些土地价值较高、房价本来就不高的区域和楼盘,即使在调控期间,也具有相对更加稳定的价值表现。而在这些区域选择房子,应当把目光聚焦在一些品牌开发商以及性价比较高的楼盘上。”采访中,记者不止一次听到这样的经验传授。

四季家园营销总监赵文峰谈道,对于一些人而言,购房所要考虑的除了价格之外,更为重要的是性价比。性价比,就是价格与楼盘整体居住质量的对比,地段、房型、装修、环境都是开发商定价的依据。

“高价房未必具备高性价比。”赵文峰说,“性价比的最好体现在于房子的保值以及升值空间。对于刚性需求者而言,楼盘的地段是否具有升值潜力,周边生活配套是否能给他们的生活带来便利,楼盘的自我价值是否在当前严厉的新政下真正抗跌等种种问题,都是他们在购买房子时所需要考虑的极为关键的因素。”

赵文峰说,他们接触的购房者大多将品牌、楼盘区位、楼盘价格放在了购房参照条件的前三位。多数购房者将品牌至上的原因归结为,只有性价比高的项目才能带给消费者更多的安全感。实际上,鹤壁房地产市场销售情况也证明,在购买自住已经成为绝对性的需求后,尽管楼市整体行情发生了很大的变化,但高性价比的楼盘正成为市场的主导力量,给动荡的楼市带来强大的信心。

3 经济活跃区域的商业地产

在新政影响下,商业地产则乘机走出了独立行情,成为受益者。之前只做住宅的万科现在也强势进军商业地产。目前国家出台各种政策,重在精准调控住宅市场,商业立项的项目并不在本轮调控的范围。进一步说,国家一方面在抑制住宅价格上涨过快,同时也给众多的投资者暗示了新的资金出口,也就是让投资转向商业。因为商业地产才是真正的投资,国家经济要持续的发展,必须要发展一些好的投资渠道。业内人士认为,在住宅市场遭到调控,大量资金急需寻找新投资渠道时,正在复苏上升期的商业地产势必成为最佳选择之一,可以预见的是,

国家出台的新一轮楼市调控政策,给楼市带来了浓重的观望气氛,开发商、住房刚性需求者、投资性购房者三方都心中忐忑。现阶段形成的房价稳定形势,让不少聪明人看到了时机。本报记者近日对我市一些在售楼盘做了一番打探,并咨询了房产界的一些专家,为楼市新政下市民如何购房、该买哪些楼盘支招儿。



图为新区东方世纪城小区一角。

热点区域的商业地产将率先迎来春天。

一个围绕商业地产的竞争时代已经拉开了序幕。相反,普通的消费者就迎来了投资商业地产的最好时机,一方面是宽松的政策环境和经济环境,另一方面,多个项目的上市也就有了更多和更好的选择机会。

4 产品创新优势明显的项目

一些在产品品质和 innovation 上,有绝对优势,开发商有强大实力的楼盘,已经在过去两年被证明具有较强的抗跌能力。

除了强大的资金实力和品牌溢价能力外,他们一直在户型研发上具有强大的实力和人才储备,其产品也一再被认为是这个市场最受欢迎的产品。

东方世纪城负责人认为,新政下开发商应该“练好内功”。“练内功”要从四个方面入手:一是提高核心竞争力;二是产品要创新;三是做好细节,做好服务;四是不断提高产品品质。

阳光·家天下营销负责人则表示,品牌开发商最应该保证的就是自己的产品品质,而近年来他们楼盘的高销量,除了各种优惠带来的热潮,更来自于“精品战略”之下,消费者对其产品的认同。

记者了解到,近年来我市不少楼盘,在设计理念、建筑标准等方面都具有前瞻性。如有的项目引入了保温墙体设计、太阳能一体化、园区直

饮水等高科技元素,从而提升了其作为“稀缺”房产的品位和档次。还有的为住宅楼引入新风系统,这以前只会出现在高档写字楼里。

5 品牌房企的一二期项目

在买房前,很多购房者都有一个理想中的家园,如果见到的项目能够与自己的理想相吻合,那么购房者多会马上签合同。那么,理想家园的普遍特征是什么呢?业内人士认为,理想的楼盘至少需要具备以下四个标准:

一是实用安全灵活经济。现代房屋好的户型应该具备六个特性,分别是实用性、安全性、灵活性与可变性、经济性和艺术性。

二是空间有效分离。一般一个好的户型设计应包括6种分离:生理分居、功能分区、动静分开、公私分开、主次分开、干湿分开。

三是面积恰当、尺度适宜。人们较理想的卧室面积应在12平方米至15平方米之间,较理想的客厅面积在21平方米至30平方米之间。

四是健康性因素的合理利用。辨别一个户型的好坏,呼吸、采光等健康性因素是否被合理运用也成了重要的标准。

这些标准,都是“细节”的用心打造。业内人士认为,在细节上,品牌房企大多都会认真打造,同时,品牌房企很重视自身的形象建设,多会在二期项目中更为用心,因此如果市民想买升值空间大的房子,可以多关注此类楼盘。

记者所了解的新区部分楼盘及其开发商情况,供大家在购房时参考。

★东方世纪城

项目位于新区中心——新世纪广场东200米,总占地287亩,总建筑面积近35万平方米。为使每栋住宅楼有更好的抗震、抗裂性能,社区建筑全部采用现浇钢筋混凝土框剪结构。在小区规划上,开发企业始终以“人性化、纯生态艺术化”为宗旨,社区景观处处体现人文关怀。

开发商鹤壁市东方置业有限公司成立于2007年11月,注册资金5000万元,由浙江大型财团与河南东方建设集团、鹤壁建设集团共同投资打造。集团资金实力雄厚,具有多年的房地产开发、建设经验。公司倡导“引领未来居住新生活”的开发理念,以优质的服务、全新的生活理念提升产品价值,铸就传承百年的精品建筑。

★阳光·家天下

由鹤壁阳光置业有限公司精心建造。鹤壁阳光置业有限公司于2008年5月成立,注册资金800万元,流动资金约1.58亿元。2008年10月通过招拍挂取得位于新区黄河路南、衡山路西的一块土地开发建设住宅小区。该小区占地面积90786平方米,总建筑面积202142平方米。

公司资金实力雄厚,阳光·家天下小区的规划设计、景观设计、建筑施工、工程监理、营销策划、物业管理等各个环节均由资深专业公司操作,开发企业力求为鹤壁市民打造一个超前、理想的新居模式。

★中凯百悦城

由鹤壁市中凯置业有限公司倾力打造。项目位于兴鹤大街东侧,长江路以北,是鹤壁市新区规划的市级商业中心的重要组成部分。项目占地71亩,总建筑面积8万余平方米,将建成高层住宅、商务楼、商业步行街、酒店公寓四种业态为一体的城市综合体,主要建设好家园高层住宅、数码大厦和国际商业步行街。项目总投资约2.5亿元人民币,建成后可容纳2000余家商户。

中凯置业有限公司是一家立足本土,融合外资成立的一家集住宅、写字楼和商业地产开发为一体的综合地产企业,成立于2009年6月,注册资金3000万元。该公司以“筑国际品质建筑,做中国品牌地产”为企业定位,秉承“创造经典,追求完美”的开发经营理念,在不断吸取外来经验、技术的同时,致力于用自己的核心竞争力打造地产行业最专业的建造水准、最强劲的建筑实力、最生态的人文景观、最品质的人居生活典范。

★四季家园

该项目是鹤壁市四季青集团的鼎力之作。位于淇滨新区西侧,淇滨大道南、金山路西,总占地面积约2万平方米,总建筑面积约3万平方米。所在区域是目前新区最集中的核心商业圈,交通便利,周围景观资源丰富,配套设施也很完善。项目最大的优势是价格适中,致力于打造“普通老百姓买得起的房子”。

鹤壁市四季青集团是股份制民营企业,成立于2005年,现有8个子公司,资产总额2亿元。是集农贸物流、房地产开发、农业开发、融资担保、餐饮等为一体的综合性企业集团,其下属子公司有:鹤壁港龙农贸物流有限公司、河南四季青农产品批发市场、鹤壁市四季青农产品物流配送有限公司、鹤壁市食尚餐饮有限公司、鹤壁市东信投资担保有限公司、鹤壁市东海投资管理有限公司、鹤壁市四季青置业有限公司。

★锦绣江南、锦绣·巴黎华庭

这两个项目都由鹤壁市环洲置业有限公司开发,锦绣江南小区是鹤壁市北部配套完善的大型社区,即将开发的锦绣·巴黎华庭秉承法国巴黎艺术生活理念,落成之后将成为新区北部又一个完善成熟的大型社区。

鹤壁市环洲置业有限公司于2002年8月成立,注册资金3000万元,该公司先后承建过新区黄山路、兴鹤大街、淇河路、泰山路等城市街道,打造出之江大厦、金都小区、锦绣江南等经典楼盘。除了即将开发的锦绣·巴黎华庭,今年该公司还进军淇县,开发具有典雅西班牙建筑风格的朝歌首府小区。