

新年的脚步愈来愈近,清脆的炮声依稀可闻。当仍然沉浸在新年幸福里的人们走出家门的时候蓦然发现:风已不再刺骨,行人也已不再臃肿……春天已慢慢向我们走来!

回首2007年,中国地产风起云涌,在“房价太高了”的惊叹声中,银行多次加息,相关部委重拳调控。从去年10月份开始,广州、深圳楼市出现了有价无市,销量和均价都下滑的情况,自此,“拐点说”开始蔓延,地产寒意丝丝袭来。日前,郑州市房管局公布了2008年1月份的郑房指数分析报告。报告显示,

1月份房价大幅下跌,每平方米住宅均价比2007年12月的3885元降了114元,价格为4个月来的新低。

春天来了,对于“我想有个家”的人们来说嗅到了更多春的气息。房价降了,让我们看到了一丝能够购买的希望;而更有资料透露,今年郑州市将争取建成经济适用房150万平方米,市区廉租房覆盖率将达到符合“双困家庭”条件的100%。

俗话说,一年之计在于春。这几天,记者在不断和相关开发商接触中发现,为了应对今年的市场变化和和市场压

力,不少企业早已开始忙活起来了,或大会小会连轴开,或紧锣密鼓制定营销计划……地产寒意如同冬日的寒意一样在悄悄退去。

作为见证中原地产发展的郑州日报中原楼市,我们也在思考:如何发挥党报优势,更好地为广大读者服务?如何多措并举,更好地为开发商服务?如何实现服务和监督并举,更好地体现党报的公正和权威……这些思考,也是我们努力的方向。在新年和煦的春风里,我们期待和大家携手走过!

朱华

王石抛出“楼市拐点说”,并建议百姓在三四年内不要买房。此言引起舆论哗然。接着,冯仑提出,在未来的3~5年内,6万家开发商只有3000~5000家可以活下去。这些预测正在经历考验。

2008年郑州房地产市场走向如何,如何认识当前的房地产市场?

变局: 郑州楼市向何处去?

本报记者 马晓鹏 文 刘文旭 图

2008年的春天仿佛比往年来得更晚些。郑州房地产行业寒意依然浓重。

“1月份郑州房价大跌114元确实让人触目惊心,但究竟是末日还是转机,现在仍然需要观察。”说这句话的是河南地豪置业总经理郭占君。

2008年1月份的郑房指数分析报告显示,1月份本市商品住宅销售量急剧下降,比2007年12月份郑州市商品住宅销售少了一半以上,为2006年2月份以来的新低。同时,房价也大幅下跌,每平方米住宅均价比2007年12月降了114元,为一年来的最大跌幅,价格为4个月来的新低。商品住宅销量创23个月新低,销售均价为4个月新低。

“下跌”、“急剧下降”的词汇充斥在分析报告中,引起了业界极大的关注和反思。

拐点是否来临?洗牌是否出现?

城中村争夺战打响

今年,“城中村”将成为开发商的极度诱惑。就在春节前,郑州地王排行榜已经悄然变身,城中村改造新一轮的争夺战展开。

2月4日,惠济区王寨村地块挂牌,拍出总价15.51亿元,刷新了去年年底二七区小李庄城中村土地成交总价14.092亿元的纪录,新“地王”鲜活出炉。当天,岗杜村拍出了2.06亿元,平均每亩地价高达361.27万元。

城中村土地要“井喷”出笼。目前郑州市建成区内119个城中村中,有62个村的改造申请获得批准。

刚刚结束的河南省“两会”上,省长李成玉在《政府工作报告》中提出:“争取2010年全面完成都市村庄改造任务。”1月26日,郑州市政府召开建设工作会议,郑州市市长赵建才说,郑州要下决心用2~3年时间把城中村改造好。今年,郑州市近四成的城中村要完成土地的招拍挂。

2004年至今,郑州市政府共批准62个村(组)实施城中村改造。其中47个村(组)是2007年以前批准改造的,这些村(组)要在2008年6月20日前完成土地的招拍挂。2007年批准改造的15个村(组),要在2008年年底完成土地的招拍挂。

据悉,在土地日益紧缺之时,通过旧城改造大约能盘活10万亩的土地。今年将盘活存量土地3000亩,完成土地储备3500亩。

据说,2月底,管城区的刘南岗、金水区的王马庄也将拍卖。

地产观察人士指出,因为城中村改造,今年的“地王”纪录将会不断被刷新。

资金“贫血症”继续

紧缩货币政策在2008年仍将延续。

1月上旬,央行2008年工作会议强调,将实行从紧的货币政策,总量上将更严格控制信贷。这是2008年楼市金融政策面与去年最大的不同。中央政府要防止经济增长由偏快演变为过热,压缩固定资产投资在所难免,而收紧信贷是压缩投资的必然。

市场反映,房地产业首当其冲,银行收缩对房地产企业的贷款已成定局。眼下银根收紧,对于大多数房企而言,意味着“贫血”。毕竟,已经或即将从资本市场融资的房地产公司还为数不多,更何况房地产企业上市、再融资的门槛在明显提高。2008年,房地产企业两大资金来源——信贷和上市,都面临严峻的形势。

河南地豪置业总经理郭占君分析,信贷紧缩是把双刃剑,一方面会带来商品住房投资减少,从而导致供给可能也会减少;另一方面,信贷紧缩会抑制投机,并使得部分改善型需求的购买行为向后推迟,更重要的是,对抑制地价狂飙大有裨益。

反囤地政策坚硬如铁

与银根一同紧缩的还有地根。2008年楼市宏观调控的一个重要主题是清理闲置土地,加大对开发商囤地的打击力度。

1月7日,国务院下发了一则《关于促进节约集约用地的通知》,重申打击囤积土地的精神,对于闲置两年的土地要坚决无偿收回,闲置满一年不满两年的,则按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。对闲置房地产用地征缴增值地价的举措,表明土地调控措施日趋严厉。

此前,国土资源部发布第三十九号令《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》,从2007年11月1日起,对未缴清全部土地出让价款的,不得发放土地证,也不得按出让价款缴纳比例分割发放土地证。这一规定意在从源头封堵当下房地产市场普遍存在的漏洞:付小钱、多占地、慢开发。

2007年共有14次公开的土地拍卖,向郑州房地产市场推出了22宗土地3044.6亩,是2006年拍卖土地的5倍。“随着这些土地的建设将在明年两年集中推广上市,2008年郑州房地产市场投放量将急剧增加,市场竞争更加激烈。”建业执行总裁闵闵如是表述。

2008年楼市宏观调控的一个重要主题是清理闲置土地,加大对开发商囤地的打击力度。

房价依然坚挺

大雨落幽燕,白浪滔天。“当面粉涨价的时候,方便面一定涨价。”在2007年中



部企业领袖年会上,建业领导人胡葆森认为在目前地价飞涨的情况下,房价不可能下降。

地价和房价的关系,开发商普遍表示,如果土地供应“僧多粥少”的局面得不到解决,土地成交价格肯定还会刷新,房价上涨的势头也不会得到抑制。

河南财经学院刘社教授向记者表示:“毕竟,现在整体市场的观望气氛浓烈,买涨不买跌是投资者的惯常心理。对于他们来说,继续等待一段时间可能会成为较为稳妥的选择。”

“但是,这也不意味着房价会回落。由于人口趋向大城市的单行线一直没有打破,本土外来资金成为新购买力的重要补充,房子仍然属于卖方市场。尽管中央政府大力推行抑制房价的政策,而作为一个相对的较大城市,郑州的房价也将和其他一些大城市一样,2008年的房价仍然坚挺。”

一线房企“搅局”郑州

地产巨头悄然进入,必将冲击郑州楼市,混战时代来临。

2004年,以上海绿地、浙江绿城、天津顺驰、浙江中义为代表的外地开发商带着浓郁的地方特色参与到郑东新区的开发热潮中,如果把他们的进驻比作中原地产业迎来的第一批异域大佬,那么3年后的今天,以广东恒大、广东碧桂园以及传闻中即将入郑的深圳万科为代表的地产商进入中原,可以说就是“大佬二进门”了。

一线城市拐点临近,二线城市发展较为滞后,一线品牌开发商异地突围,关注郑州市场,有消息说郑州农科院实验田二期土地将要拍卖,“恒大、万科、碧桂园都抱着志在必得的心态”。

保障性住房时代来临

郑州要开始推行限价房,房地产发展史上新的篇章将掀开。

2007年,郑州市新开工经济适用房109.33万平方米,竣工76.08万平方米,超额完成了市政府下达的开工、竣工“双70万”的目标。据悉,2008年经济适用房的建设目标,达到了2007年目标的两倍以上。

《郑州市解决城市低收入家庭住房困难发展规划和年度计划(2008年~2010年)》已经市政府常务会议研究通过。根据规划,2008年~2010年,本市将建廉租房36万平方米(7200套),建经济适用房248万平方米。并计划供应2100亩土地用于保障性住房建设。

根据郑州市《进一步规范城中村改造的若干规定》,城中村改造中,安置房的建筑面积与配套开发商品房的建筑面积之比为1:2。另外,配套开发商品房所需用的土地使用权出让金,除国家、省规定应上缴财政的部分外,另提取5%廉租房建设基金。

“利用城中村的多余土地,使用提取的廉租房建设基金,建设廉租房,是划时代的动作。这是对中国15年房地产业发展之路反思后的关注民生之举。”有网友在论坛上这样留言。

您购房有烦恼吗?请告诉我们。您的合法权益受到过侵害吗?也请告诉我们。郑州日报·中原楼市已开通购房维权热线。作为党报,我们将秉承权威和公正来维护您的合法权益。

**维权热线: 67655260
60500119**
E-mail: zzbdfdc@163.com

楼市漫谈

从《货币战争》谈起

上个月采访建业的执行总裁闵闵女士,我送她了一本现在家鸿兵写的《货币战争》。

10年前的《金融学》教程中我印象最深刻的就是布雷顿森林体系的名词。当时老师给我讲这个名词的时候,一再指出是“阴谋”。

目前《郑州日报》正在连载《货币战争》。

十七大报告中提出,“创造条件让更多的群众拥有财产性收入”,这句话既可为我们这个投资时代背书,也可以视作一个资本大闹崛起的集结号。

有财经观察人士询问《货币战争》的作者家鸿兵,美国次贷危机引发的金融崩溃估计有多久?他说可能有2万亿美元。2008年1月23日看到索罗斯先生文章《六十年以来最大金融风暴》,索氏的文章标题骇人听闻,但发人深省。

1944年~1971年全球货币体系是布雷顿森林体系(金汇兑本位制),即美元与黄金挂钩。到1971年尼克松先生宣布解除美元与黄金挂钩的机制,并提议建立“美元本位制”全球货币体系。德、法、日等国极力反对。这样“二十国集团”在1972年至1974年,开始协商以“特别提款权”来建立新的国际货币支付体系。

非常巧合的是,1973年以色列发动了赎罪日战争。1973年秋石油价格上涨四倍。同时,1974年尼克松先生解除了对进出口美国资金流动的管制。这时,华尔街则迅速把巨量石油美元分销到拉美及中东欧等广大地区。德、法、日等国面对既成事实,只能是默认“美元本位制”的诞生。

与此同时,弗里德曼的“浮动汇率”成了最前沿的市场学说。而另一个重要的事情是尼克松与基辛格于1972年来到了中国。36年以后的今天,中国成了全球最大的美元持有者。

未来二十年,小布什的减税计划将为美国带来近二十万亿美元赤字,以最繁荣的中国上海楼市推算,即中国GDP成长速度+美国赤字+全球通胀因素+中国低劳动生产率人民币贬值因素,那么今天任何再夸张地推算,二十年后将都被证明是太保守。大概的价格这里就不写了,不是摆酷,只是不想扰乱市场。

韩国的猪肉价格每公斤在45美元左右,日本在80美元左右,而中国的,才仅仅4美元,如果比照日本的猪肉价格,中国的猪肉价格还有10~20倍涨幅。猪肉主要的成本是粮食和劳动者的劳动时间。

现在郑州建筑用的一块砖头是0.29元,10年前是几分钱,估计不用了10年,会上1元。如果耕地保护的更厉害,房子的价格现在不是涨得太多,而是涨得太少,起码比猪肉涨得低的多。

美元全球化本来就是美联储、美国财政部与华尔街制定的游戏规则。这里再举一个常讲的故事——很久以前,有一位皇帝命令大臣们都必须穿丝绸衣服,但国内只准种粮食而不准种桑树。这个国家丝价就猛涨。其它小国也纷纷不种粮食种桑树,卖丝绸银子,不亦乐乎。过了几年,这个皇帝又命令大臣们只准穿布衣,而不准卖粮食给其它小国。这样,这些小国的人就纷纷饿死。

资本是无情的,并常常有“阴谋”伴随。
马晓鹏

制图 陈茜



楼市郑州

解放路立交桥动工 鑫苑业主连通交通大动脉

2007年12月26日上午,郑州市解放路立交桥举行开工奠基仪式。即将开建的这座立交桥,西起河医立交桥,向东沿建设路跨过金水河,京广路,京广、陇海铁路后,再沿解放路跨越二马路、铭功路、福寿街,在民主路落地,全长1710米,工程总投资约为3.34亿元。解放路立交桥的修建将有效缓解城市东西向交通的压力,使东西城区的连接更加便利,并将连接起碧沙岗、二七以及火车站三大商圈,为西区新一轮的发展提供有力的支撑。

而身处棉纺路上河医立交桥旁边的鑫苑·国际城市花园项目则成为解放路立交桥修建后获益最大的社区。正在拓宽的棉纺东路和已经动工的解放路立交桥将为鑫苑·国际城市花园的新老业主开辟新的交通大动脉。

立体大交通 幸福好生活

在鑫苑·国际城市花园现场,据售楼人员介绍,目前39~55平方米临街花园小户最低首付仅需3.6万元起,目前销售情况非常不错。尤其是购房者听说解放路立交桥动工的消息后,最近前来认购的客户明显增加。

2007年底棉纺路拓宽为30米主干道的工程正式开工。12月26日解放路立交桥开工,从此金水路一桥一路快速连接西区、CBD,交通紧张的局面将得到极大的改观。在售楼处,记者看到楼书上如此描述:“路宽、桥广,决不把时间浪费在路上,让回家的速度更快、心情更愉悦。这样的舒适生活,这样的立体交通,最低首付3.6万元起,顺畅交通向堵堵 Say ByeBye。”

爱人在左 父母在右

家是爱情的落脚点,小房子是过渡之居也是幸福驿站。对于目前在郑州工作和生活的年轻人来说,3.6万元的首付款,压力并不算很大。在鑫苑,3.6万元同样让希望有家的年轻人体会不出压力。据鑫苑 WeHouse 国际城销售人员介绍,两个人的世界,3.6万元就已足够,低首付、低月供让懂得把握幸福的人轻松生活在市中心,在



鑫苑国际城市花园 2期鸟瞰图

繁华中心,在生活最深处。在房价居高不下的今天,既不用担负过重的生活压力也能轻松安家,四五十平方米的小房子,是很多年轻人的首选。面积不大首付很低,还能给父母在郑州买套养老之居,敬儿女返哺孝心。与父母同在一个社区,生活在一起却各有空间,有距离更有孝心。爱人在左、父母在右,亲情之美、天伦之乐、美善相随。

生活和公园绿地一起深呼吸

“健康比身价千万更重要。”现代人的智慧早已不再完全聚焦于“赚钱”二字,健康体魄的

重要不能只等到身价千万之后才能明白。

理想的家园是山清水秀、鸟语花香、空气清新。鑫苑策划部的张志伟告诉记者,国际城市花园紧邻碧沙岗、绿城广场两大公园,老人晨练、孩子游乐,市中心已很难找出这样的天然养生场。

生态景观建设一直以来都被开发商所重视。据记者在现场了解,国际城市花园拥有成熟社区配套,近千米双水系景观,以人在景中,建筑更在景中为设计理念,力求表达生活的完美意义。

鑫苑服务是前提

“其实买房子,我更看中的是物业,与其说我选择鑫苑的房子不如说我选择的是它的物业。”一位鑫苑的老业主这样评价自己的购房观。

金牌鑫苑物业,“六心服务”享誉中原。买房子很快,住房子却是一辈子的事,金杯银杯不如业主的口碑。鑫苑物业公司的张经理说:“业主的小事,就是我们的大事,有鑫苑物业的地方大到社区安保、卫生、各项物业服务,小到生活琐事,诸如代收信件、代订午餐、票务,生活点滴为您周到服务,为护卫社区安宁环境,24小时鑫苑服务不打烊。”