



本报讯(记者 刘文旭)5月19日,由市委、市政府、市跨跨越式发展综合协调办公室、市委宣传部分主办,郑州日报承办的“跨越式发展三年行动成果展示系列报道暨跨越式先锋人物评选”表彰大会在郑州日报举行。其中我市共有三家房地产企业精英人士荣获“年度创新人物”奖,他们分别是:郑州市永威置业有限公司总经理曾照伟、郑州市民安房地产开发有限公司总经理

张信志、启福置业(股份)有限公司总经理卢一博。  
2008郑州跨越式发展年度经济人物评选,是继2006年后第三次举行,本次年度经济人物评选活动得到了市委、市政府的高度重视以及广大群众和读者的热情关注。曾照伟说:“此次获奖非常荣幸,表明了地产企业的努力得到了广大群众的认可,同时又觉得肩上的担子更重了。”



# 中原楼市 五月阳光

本报记者 马晓鹏

数字就是力量!尽管郑州楼市在一片质疑声中进入五月,尽管业内人士对“红五月”能否继续飘红信心不足;但是,从前三周郑州楼市的表现来看,我们可以满怀信心地说:中原楼市的五月格外灿烂与温暖。

## 数字的力量

按照郑州长城房地产公司董事长申仕禄的看法,郑州房价绝对没有下降的空间,后市的发展无非就是小涨或大涨的差别而已。

申仕禄这个从13岁靠一把瓦刀打拼出来的江湖老手,能够快捷而准确地推算出精确到两位数的多个楼盘的成本价。

市场仿佛也在印证着像申仕禄一样的市场“强硬派”的看法:4月份,在销售量稍有萎缩的情况下,郑州商品住宅价格达到4425元/平方米,创下2009年以来的新高。

据了解,今年一季度,郑州市商品住宅销售均价为每平方米4220元,与去年一季度相比增长8.4%,其中,每平方米4000元-5000元的价位占总销售面积的41.45%。

记者在查阅2007年以来的郑州房屋销售统计数据时发现,在郑州销量最为火爆的2007年,郑州市商品住宅销售均价仅为每平方米3552元,在房地产行业发展的巅峰岁月中,房价在质疑声中一路狂飙突进;2008年下半年,全国房地产普遍萎缩,并一步步陷入低迷状态,郑州房价却依然看好,均价涨到每平方米3994元。一年的时间,郑州市商品住宅销售均价每平方米上涨442元,涨幅为12.44%。

历史的规律很明晰:郑州的房价一旦面临危机就开始止步,随即就是再上一个台阶,迟疑的观众唯一的表情是悔恨。

## 积聚的冲动

楼市小阳春的出现,不仅缓解了开发商的资金紧张局面,不少开发商更是收获了楼市复苏的信心和狂妄。很多开发商借机涨价,试图通过营造“量价齐涨”的氛围,让购房者相信,楼市已经彻底复苏,房价上涨的时代已经到来,达到买房要趁早的目的。

据不完全统计,郑州楼市进入4月底尤其是5月初之后,在部分热销楼盘的带领下,有30余个楼盘上调了销售价格。

记者近期走访了郑州多家售楼部,明显地感觉到了众多楼盘减少或者取消了以前宣传的优惠策略;以前的各种大幅度的让利营销策略现在已经销声匿迹,个别楼盘的提价幅度还比较大,很明显,涨价冲动在开发商中也正在积聚。

另一方面,近来地价的“起死回生”也在助长房价上涨的冲动。记者在采访中得知了目前郑州市场上有多家地产公司开始寻地,土地市场的转暖显示房地产信心进一步增加,但也已有人提出担忧,呼吁警惕房地产市场泡沫再现。

此外,据荣勋赢座营销总监谭小农预计,楼市的刚性需求将在五、六月份释放完毕。“刚需”释放完毕,剩下的需求基本上是改善性和投资性的需求。而这两种需求有着很大的弹性。特别是改善性需求,在市场“苗头”不对的时候,他们可能立即选择“撤退”,在市场外观望。

河南弘鼎置业总裁郭占君表示,如



果不进行有效的调控和疏导,让开发商的涨价冲动得以爆发,房价再次得以疯狂上涨,楼市后期的行情很难预料。

## 房价的变数

有地产“春天派掌门”之称的河南房地产商会秘书长赵进京认为,尽管进入5月份房价上涨明显,但这也只是“回归”正常,各方面的客观情况都决定了郑州房价将长线上涨的趋势。

根据河南利达置业副总经理时广占的分析,大量存在的刚性需求是推动房价增长的主要原因。

河南同策同成机构总经理陈铁中经过市场摸底分析得知,目前购房用于改善需求和用于自住的消费者约有70%,这一比例充分说明目前郑州楼市投资比例是相对较小的,“也就是说郑州的楼市泡沫成分并不大。”

对于不少购房者对房价回落持有的心理预期,河南财经学院李晓峰教授表示,国家政策的根本目的是稳定楼市,要把涨幅过高、过快的房价稳定下来,即减缓房价涨幅,而非非要降低房价。

李晓峰明确表示,“短时期内期待的涨价冲动得以爆发,房价再次得以疯狂上涨,楼市后期的行情很难预料。”

据郑州多家房地产业内人士预计,5月以后,郑州楼市的情况会逐渐正常。

但是,5月份的楼市也不是没有一点隐忧。这么说并非杞人忧天,从更大的范围内来看,一组“不祥”的数据很是让人警惕。

从已经掌握的数据来看,2009年1至2月,银行信贷流入房地产的资金仅为1674亿,增长幅度快速下降。更为重要的是,个人住房按揭贷款,在2008年全年下降29.7%的基础上严重萎缩。2009年1至2月份个人住房按揭贷款仅为532亿,与2008年同比仍然是负增长。

河南农业大学经济学博士邓俊峰表示,住房按揭贷款是房地产市场命脉,如果没有住房按揭贷款,房地产市场要想发展与繁荣是不可能的。而当个人住房按揭贷款迅速下降时,房地产市场“炙热”局面会转入“正常的平静期”。

楼市漫谈 HONOR WINNER 荣勋赢座 63216666 63397777

## 10年成败转瞬间

本栏主笔 马晓鹏

棋罢忘言谁胜负,看尽苍冥意已阑。

当我从家中无数的盗版书中抽取黑格尔的《小逻辑》的时候,一个不大的信笺飘落下来,用非常罕见的瘦金小楷写着上面两句话。

10年以前,我在证券公司做交易员,当时的新疆德隆正如日中天,一个外号叫做老K的德隆操盘手和我们公司在联手操作一个叫做合金股份的股票,我是他的对接人。

后来德隆崩盘,老K要出去避风头,在北京后海附近的“谭家菜”,我们几个交易员一起吃饭,他面色沉静地告诫我“资本市场风大,我要先走一步了”。

老K临走的时候,把写好的信笺送给我,随即消失在北京城无边的黑暗里,从此杳无音讯石沉大海。

2002年,在这个时候房地产市场悄然崛起,一切仿佛证券市场的翻版而已,行情一浪高过一浪,波涛汹涌且狂热激烈。

冥冥之中自有天意,失去联系多年之后,最近老K突然出现了,他已经成为了一个国外房地产风险投资基金的经理,凭借公司强大的资本实力和个人在资本江湖的人脉,一扫10年前那个深夜的无助和绝望的神情,充斥着“华尔街跑堂”特有的精明强悍和傲傲。

老K告诉我,国外资本狂潮一般地投资内地,背后的逻辑简单和明确,一是规避风险,二是豪赌人民币升值。在人民币升值问题上,老K明确地表明,国际资本市场早在5年前就推测人民币和美元比值要升值到5:1,而当时是9.8:1,现在是7:1,“这个升值的过程目前才刚刚完成了一半,时间尚早,房价在这个过程当中绝对没有下降的可能,我们要敢于‘翻江倒海卷巨澜’。”

这个在10多年前就在证券行业内叱咤风云的金融天才,向来是大局观了得,财经视角很是敏锐。

老K分析房价的涨跌标尺很有意思,就是要关注人民银行每个月公告的“金融机构人民币信贷收支表”。他认为,“地产行业就是标准的金融业,决定房价的根本不是以土地为代表的所谓成本构成,而是市场的资金充盈度和资本流动性。”

按照老K的观点,目前国内为刺激经济而采取的“凯恩斯”扩张经济策略,将导致房价的上涨是明确而漫长的。10年弹指间,从曾经的“看尽苍冥意已阑”到现在的“翻江倒海卷巨澜”,真是物是人非换了人间。

名门地产 MIEN REAL ESTATE (2008) 郑房管预字第2235号

### 农业路上/经一路旁/33-78平米/明厨明卫/双气公馆

# 每天25元农业路上轻松做房东



## 咖啡咖啡告诉我,房子到底算什么?

摩卡、曼巴、夏威夷,拿铁、蓝山、麝香猫.....

据说25元能喝到某种正宗咖啡,不如换成名门国际!

几大商务核心圈近在咫尺,5分钟步行圈内,衣食住行全搞定!

你肯定明白,住在农业路经一路每天喝咖啡更小资;

你一定了解,郑州大部分“领”们需要在这附近上班;

得承认,将来会有无数公司进驻名门国际,租赁收益可观!

每天25元,咖啡?不如名门国际!

看准名门国际,每天只要一杯咖啡钱,换来城市中心顶尖地段!

投资居住两相宜!听钱的话,有得赚!

农业路 私人小户公馆

名门国际 MIEN REAL INTERNATIONAL

## 名门国际六大价值论

- ① 地段:坐享农业路、经三路以及CBD资源,百万租客向你涌来,升值不可阻挡。
- ② 生活:世纪联华、华润万家、澳门豆捞、金汉斯、银行、KTV、精品小店应有尽有。
- ③ 交通:近20条公交线路来往穿梭、BRT快速公交临门而过,想去哪里都省时便捷。
- ④ 产品:明厨明卫、双气配置、双大堂、高速品牌电梯,一切都尽可放心。
- ⑤ 建筑:局部石材玻璃幕墙,高级外墙漆,房子更有品质,生活更有面子。
- ⑥ 配套:1-4层商业配套、900m<sup>2</sup>会所、五层空中花园,相比在远郊,想不懒都不行。

■ 投资商 | 名门地产(河南)有限公司 ■ www.mienre.com

■ 发展商 | 河南省常丰置业有限公司

■ 营销代理 | 深圳泰辰

■ 整合传播 | HONBO 鸿宝顾问

公馆热线 6552 8888  
项目地址 农业路与经一路交汇处



名门国际全面招商!诚招中西餐饮、休闲娱乐、网吧、健身、KTV/酒吧、电器家居卖场、美容美发。电话/6350 9999/ 6589 7115

■ 名门盛世:42m<sup>2</sup>公寓特惠清盘,家乐福卖场零距离,投资居住两相宜。 ■ 名门城市广场:家乐福营业中,70年产权旺铺最后10席,特惠清盘!

■ 浦发国际:金水大道5A级现房写字楼,最后4套,即买即用!抢购热线:6552 9999