



楼市新政的张弛之道

本报记者 刘文旭

5月27日,《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》中明确:保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%,其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。

缓解资金压力 促进投资

著名房地产专家、河南财经学院教授刘社认为,这是自去年10月至今,政府救市的有力举措。在房地产业中,项目资本金比例是指开发商拥有资金占其全部开发资金的比例。2004年9月,银监会颁布的《商业银行房地产贷款风险管理指引》规定,商业银行对申请贷款的房地产开发企业,应要求其开发项目资本金比例不低于35%。这一比例限定至今5年未动。

“当初政府要求资本金比例不低于35%,主要是防范银行风险,防止开发商以小博大。但低迷了一年多的楼市,开发商资金链非常紧张,特别是郑州市正开发的项目多是2006、2007年买的高价地,致使开发商专心处理积压房,对拿地、新开工项目进行投资积极性不高。”刘社解释说,调整固定项目资本金比例,开发商只要有土地就可向银行贷款,不仅解救了那些已停建或缓建的项目,而且贷款门槛降低,让开发商重拾了拿地信心,致使民间投资总量增加,对整个经济回暖起到积极作用。

在郑州地产圈里,河南省房地产业商会秘书长赵进京一直都处于“挺

楼派”,他认为,“房地产业未来二十年内仍然是朝阳产业”、属于国民经济中的支柱产业。据了解,在某些城市房地产税收最高可占政府税收的1/4,并且房地产市场的冷暖将直接影响钢材、家居等上下游产业。由此可见,贷款条件的放宽,将直接带动和促进房地产投资热,在短期内有利于经济复苏。

平衡供求关系 稳定房价

资本金比例下调,相比于开发商的一片叫好,部分购房者开始担心:开发商在有足够的资金做后盾时,会不会取缔优惠,甚至涨价?

刘社解释说:“影响房价的最主要因素是供求关系,而非其它因素,当房地产市场投资增加,新房供应量逐渐增大,房价的飙升空间会非常小,所以涨价的可能性很低。”

据不完全统计,郑州存量房占市场比重较大,而受市场低迷影响,近一年多以来,郑州各房地产公司资金紧张,由多次土地挂牌均以流拍或低价成交可证,所以房地产市场以消化存量房为主,这同时表明目前郑州房价是以供大于求为标准而定,“如果继续让开发商把注意力放在消

化存量房上,那么两三年后,当供求关系平衡或者供小于求时,房价骤然上升的概率很大。所以,下调资本金比例,短期内会促进房地产投资,长远考虑有利楼市,避免房价大起大落。”刘社说。

今年以来,经历了快速去库存化之后,后市供应量的问题广受关注,这不但直接关乎房地产的投资内需,也影响着整个房地产市场的平稳。

“所以,如何将刚性需求变成有效需求是政府和我们开发商迫切要做的。在目前的形势下,降低资本金比例将解决开发商的燃眉之急,有利于提高贷款数额,尤其对大开发商来说更是利好。”河南美景置业有限公司策划部副经理胡倩说。

开征物业税收 好说难做

近日,国务院公布《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》中,物业税再次由于其文中的“深化房地产税制改革,研究开征物业税”而引起市场关注。

对此,刘社认为,“物业税的实施在理论上可平抑房价,但其出台需要做大量准备工作,两三年内不具备实际操作的可能性。”

“翰林杯”少儿绘画大赛将举行

本报讯(记者 周文玲)由郑州日报联合郑州市永威置业有限公司主办的“翰林杯”少儿绘画大赛,将于本周日在永威·翰林居售楼部举行。

此次活动旨在进一步推进素质教育的全面发展,不断丰富校园文化生活,陶冶艺术情操,展示我市青少年学生积极健康、富有朝气的精神风貌。少儿绘画大赛选址翰林居举办,基于其环境优美,拥有优质教育

资源,毗邻河南省实验中学、实验小学、海文实验幼儿园等诸多高水平教育机构。

郑州市永威置业有限公司总经理曾照伟说:“永威置业一直以‘营造城市居住新价值’为使命,作为中原房地产的新锐力量,公司在提倡发展企业文化的同时,力图为中原人民打造精品人居工程。”他认为,永威置业联合郑州日报主办此次活动,进一步

展现了永威·翰林居的项目品质与景观设施,扩大了项目的知名度与影响力。

目前根据报名情况来看,郑东新区的参赛选手较多,实验小学一位老师介绍说:“在郑东新区举办这样的活动,不仅孩子们愿意参加,家长也非常愿意陪同,因为这里环境好,特别是‘翰林居’房地产项目本身就充满了浓厚的人文气息。”



宝龙集团彰显商业地产开发实力 100万平方米国际商业中心 落户新乡

5月29日,新乡市迎来了招商引资的重大成果——“新乡宝龙城市广场”的奠基典礼。“新乡宝龙城市广场”是宝龙集团在全国战略发展重点省份河南省投资建设的第三个大型商业地产项目,定位为“大型国际商业中心”。而宝龙集团此前投资建设的郑州宝龙城市广场、洛阳宝龙城市广场项目进展顺利,郑州宝龙城市广场已部分开业,今年将全面开业,续写河南省商业辉煌。

有“豫北明珠”美誉的新乡市是《福布斯》杂志评选的“中国最佳商业城市”之一,曾获“中国优秀旅游城市”、“中部最佳投资城市”、“国家园林城市”、“城市竞争力百强市”等多项殊荣。而宝龙集团雄厚的开发实力和稳健的运营方式也将为新乡城市发展助力,并助推中部城市的区域经济发展,同时也将进一步推动中国的城市化进程。

“新乡宝龙城市广场”地处新乡市政文化中心,城市规划承续中国传统理念,采用中轴对称布局,新城建设气势恢宏。周边环境”最终还是取决于物业税的纳税额是否高于房价上升空间。”

文化教育设施等。项目总建筑面积约100万平方米,主体商业为宝龙第三代标准店,规划建设大型时尚百货、超市、电影城、电器商场等。配套功能有酒店、写字楼及大型现代休闲商业街、国际社区等。“新乡宝龙城市广场”建成后必将成为新乡市促进商贸业快速发展、增强经济活力、提高综合竞争力的精品项目和成功典范,成为新乡市独具代表性、标志性的商业项目,为“豫北明珠”再添新光彩。

在历经了2008年“内地楼市调整年”之后,宝龙集团在商业地产项目的开发运营方面仍然有条不紊。其积淀下来的多年开发运营经验和雄厚的资金实力,对讲究“永续经营”的商业地产来说尤为重要。宝龙集团已连续四年获得“中国房地产百强企业”和“中国房地产年度社会责任企业”的美誉,而在去年底,宝龙集团还荣膺“中国改革开放30年最具社会责任感的30家贡献单位”和“中国改革开放30年最具影响力的30家突出贡献单位”。宝龙集团总裁许健康也荣膺“中国改革开放30年感动中国经济30人”特别大奖。
周文玲

郑州日报

郑州购房 精品荐盘

郑州精品楼盘六县(市)主推展

咨询电话: 67655260

阳光新城
董事官邸

经三路 / 东风渠畔 / 33万m²成熟纯洋房社区

限量珍藏大户豪宅 现房实景倾情巨献

129m²-195m²双庭院洋房 买即可尊享入住!

思想越远大,家人越贴心;成功了,就住中心城的大户豪宅

最适宜居住楼盘

TiHOME 泰宏

Tel:0371+6565 1100 现场售楼中心:中州大道(老107国道)与鑫苑路交会处
开发商 泰宏置业 建筑设计 荣利设计 景观设计 美国奥本 物业服务 中海物业

EMPEROR LAKE MANSIONS
帝湖王府

入住郑州 首选帝湖

帝湖王府,成品大宅收藏稀有殿堂空间。

帝湖全新力作后海—滨湖酒店式公寓

后海,滨湖酒店式公寓,携大师手笔,整合知名品牌,领衔郑州西南。成熟社区之上,尊享帝湖大配套、大景观、大物业,尽享酒店式小户生活。

八大主题优势缔造帝湖王府至高性价比

- 西南宜居城邦,成熟大社区。
- 星级酒店,度假式星级服务享受。
- 豪华主卧,步入式衣帽间。
- 宽阔客厅,大度生活品质享受。
- 帝湖中小学,43中,72中,教育就在家门口。
- 瞰湖高层,现房实景。
- 王府大街商业体系,一站式购物中心。
- 五证齐全,多年品牌积淀。

湖景生活实景开放
王府专线 0371-68627188 / 288

开发商/郑州市瑞克房地产开发有限公司 | 府址/航海路与桐柏路交汇处 | 紫荆山/元象(100)Elements

0371-68627188

我的家 我的天下

河南地产零九年度十大品质楼盘

倾情推出两梯两户双气专属华宅!

另有36-66-86m²稀世经典中小户型热销中>>>>>

恭贺家·天下车友沙龙成立

家·天下车友沙龙是自发性的车友聚会,宗旨是:

- 以车会友、交友聚会、自驾游等;
- 沙龙车友成员可享有:
- 车友均可在指定车行享受免费日常维护;
- 车友或其亲友认购天下商品房享受额外优惠;
- 车友每月可领取汽车保养金300元;
- 满2个月者可兑换指定车行洗车年卡一张。

详情致电 0371 69133 133
最终解释权归家·天下车友沙龙

3T

热线 69133 333/666/999
+86+371

开发商 河南国基置业有限公司 营销中心 金水区南阳路93号(农业路北400米)

分办路 东风路 文化路
南阳路 农业路 丰庆路 丰庆路