



# 冲顶之后的路径抉择

本报记者 刘文旭



数字就是力量，即将过去的上半年，中原楼市拨云见日，形势向好。

“当前楼市再次进入博弈阶段，开发商对后市过于乐观，一些项目盲目跟风、提价销售，而购房者多是刚性需求客户，对价格非常敏感。”亚豪机构副总经理王英男在接受媒体采访时表示。

## 量平价涨

据郑州市房管局数据统计，6月6日郑州成交商品住宅266套，成交均价为4850.06元/平方米；6月7日成交商品住宅201套，成交均价为4832.79元/平方米。

按照河南光润房地产有限公司副总经理尚学军的看法，下半年郑州房地产市场仍然会以比较平稳的步调前进，最大的变化可能就是总成交量会有所下降，但房价不会涨涨落落。

尚学军的说法是有理可依的：5月24日，汉飞·金沙国际项目开盘当天销售1.62亿元，创下了近年来中原楼市日销售额的奇迹。另据了解，绿洲·云顶、中原新城、君悦城等知名项目均取得了不菲的业绩。

著名房地产专家、河南财经学院教授刘社分析认为，目前主流开发商的资金压力已有明显缓解，这都会刺激下半年新房开工率回升，但供应量的增加以及库存消化速度可能不及预期，意味着房价大幅回升短期内难以实现。

“最近部分楼盘房价上涨是受刚性需求集中释放的影响，今年以来房地产市场交易复苏明显，房价也缓慢反弹。不过，最近房价上涨依然是开发商的短期行为，能否步入上升通道，还需看成交量能否维稳以及整体经济回暖是否进一步明朗。”刘社说。

## 市场未稳

两个行路人在独木桥上相遇，双方僵持不下时，有人从旁搭了个梯子提供便利，但行人却不领情，反倒喷有怨言。政府的各项“救市”政策碰到的就是这样的闹心事。

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”引起广泛关注，并且保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例调整为20%。

这仅是政府为引导楼市回暖或者健康发展的一个例子。因为我们可从中看出：影响楼市的供求双方彼此并不信任，老百姓担心政策利于开发商，致使房价上涨，开发商则担心己方利润得不到保障。

在供求关系未能协调和形成默契之前，市场稳定还为时尚早。正如中原集团主席施永青所说：“现时楼市的最大问题，是价格上升缺乏经济增长基础，单是靠资产储存模式转移，而缺乏新增的购买力，那升势总有一天无以为继。大部分资产拥有者都不甘心坐等泡沫爆破，他们会试图搭顺风车，并自信自己会晓得何时下车。那我只能祝他们好运了。”

世界经济史早已告诉人们一个难于打破的规律：只有供求关系才是检验市场运转健康与否的唯一标准。房价也并不是一小部分人能控制的，也不会为了少数人的利益而升降，只是时间早晚的问题。

## 供求玄机

根据经济学理论，买卖双方达成一致的条件是：物有所值。而用在房地产里，就是：是否存在泡沫？

据各方专家和职能部门的分析，一致认为：郑州楼市几乎不存在泡沫。那上半年的小阳春则表明，刚性需求缓解了开发商的资金紧张局面，增强了开发商的获利心理。

但郑州市永威置业有限公司常务副总经理马水旺则预计，当开发商有资金能力时，就会开始拿地，届时开工面积就会增加，即使在刚性需求消化掉市场大量存量房后，也不会改变供大于求的关系。所以，房价从根本上不会浮动很大。

由近一个月的成交量来分析，刚性需求已接近尾声，目前购房用于改善需求和用于自住的购房者约占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。”刘社说。

对于购房者何时该买房，如何判断房价泡沫，刘社表示，“在很多时候，购房者不需要听专家的，也不需要看相关数据，根据自己的感觉和媒体反馈的信息，就可以得出房价是否存在泡沫的结论。”



楼市漫谈

## 购房补贴的郑州语境

专栏主笔 马晓鹏

6月8日下午，在2009年购房补贴操作程序新闻通气会上，市房管局副局长贺明理一再表示，这是民生工程、民心工程。

自从郑州市政府在今年4月底出台新的房地产新政后，市民极其关注关于购房补贴的细节出台。无论是符合资格的相关人群，还是许多私下也在讨论这个政策对楼市影响的开发商。

以前的政策，无论是降息还是税率调整，如果说都是面对所有阶层，实行的是无差别化的政策，那么这次的补贴政策就是定点行动，目标明确且精准，并且是真正白给银子见影的露露手段。

针对资金的来源问题，面对现场记者的提问，郑州市财政局预算外资金管理局长刘志刚表示：“资金已经到位，市财政直接下拨给各区，由区财政根据相关证明，根据应补贴面积，一并一次性发放。”

本次补贴政策的郑州特色的语境很是明显。

贺明理在会议上明确表示，按照文件精神，每平方米可以获得政府600元的补贴，也就是说单套住房最高能补贴5.4万元这个措施极具吸

引力和诱惑力。

举例来说，符合条件的家庭，买130平方米的房子可以补贴90平方米，即5.4万元；买70平方米的房子，只能补贴4.2万元。已享受过房改房并且符合条件的家庭，能享受的补贴面积是新购住房面积减去房改房的面积，比如已购买过80平方米房改房的家庭，再购买120平方米的房子，只有10平方米能享受补贴，即6000元。

“这将极大地刺激大户型的销售，因为补贴的力度很大，很多人一定会尽量用到上限”，会议结束后，众多媒体记者都有这样的看法。

刘志刚说：“初步测算，1.7万户符合条件的家庭中，有10%~15%的家庭会申请，市财政已经准备好了资金。”

这次补贴程序出台中，值得关注的是范围的划定。高新区、经济技术开发区、郑东新区三个区不纳入此次市政府的补贴范围。这三个区，分别在目前郑州市区的东南西三个相对的“边缘”地带，按照“大郑州”的建设规划，有业内人士私下认为或有更大力度的补贴政策出台也未可知，尤其是郑东新区的“刺激”政策更是值得关注和揣测。

# 绿洲云顶

Cloud edge of the tower  
THE OASIS



## 七彩建筑\*

Seven color constructions  
绿洲·云顶援引海外建筑创意，首度引入七彩墙面系统，十二基色精排最斑斓立面，祥云浮雕，沐浴中原

【景中央，宽三房】—6月体验季

# 实楼如画呈世 百闻不如亲临

■ 独创七彩立面惊世呈现，优惠大礼升级，组合让利，全线出击 ■

提前十个月展示交房标准，云顶现房迎接各界考校。大型样板区绽放在即，5月热销百套，6月盛情体验，亲临观摩精工工法，醇美大户生活实景呈世，大礼升级，全线出击，敬邀莅临，品鉴中原高层交房新标准。

### 【黄金三房，超值购房月】

• 双气地暖，经三路仅有的在售高配社区 • 双公园大宅，最舒适生活元素 • 全新置业方案，折上折，畅享空前优惠 • 老带新者均有惊喜大礼，盛情一夏。

### 【现房实价，全城体验】

• 实楼现房接受各方观摩，敬请预约；样板层公示在即，品质大宅垂范中原，值得期待。

• 盛夏体验季，高额让利，极速抢定，全新优惠方案，敬请莅临定制。 •

0371+63287777  
www.lvzhouyunding.com

居住艺术鉴赏中心：经三路与展旭路（畜牧路）东北角  
物业坐落：经三路与展旭路（畜牧路）交汇处东200米  
开发商：河南大通置业有限公司 全程营销：MinSun名展

# 热烈祝贺 郑州日报·郑州晚报 创刊 60 周年