



## 升龙凤凰城 点燃2010年楼市第一把火

本报讯 1月5日,升龙凤凰城销售中心暖意融融,现场被前来签约的客户围得水泄不通。

经记者打探,1月5日是凤凰城一期B区1-5号楼签约的日子。据河南捷宏置业总经理林勇介绍,此次推出的楼盘是凤凰城一期B区1-5号的1900套房子,经过近一个月的积累和沉淀,如今1705套房子已被签订;A区1、2号楼推出800套,如今已签订600多套,拥有如此庞大的客户群体,

升龙凤凰城率先点燃2010年楼市第一把火。

在签约现场,记者见证了郑州市民对升龙凤凰城的青睐和追捧。短短一个上午的时间,就有超过300组客户签约。林勇说:“升龙凤凰城之所以受到市民青睐是源于它的品质追求,升龙凤凰城从始至终以品质为重,以民心为重,36栋高层,7条道路,绿化以及其他配套设施一次性到位。”

商品房开发区分两期开发,一期开发B地块,二期开发C地块,两块地都已开工建设。目前主要推出的是B地块,该地块总建筑面积332130.97平方米,共有6栋楼,5栋高档住宅,一栋高级智能办公楼,整个小区共计36栋高层,2010年年初,其他几栋将全部动工,预计2010年年底可竣工验收21栋,到2011年年底36栋高层将全部竣工。

(晓娟 丽萍)

# 从狂热急转冰冷

近日,记者从市房管局获悉,在2009年我市二手房交易共成交29656套。“最后的疯狂”得到了市场的印证,在2009年最后的10天中,成交达到2883套,是2008年同期的3.5倍。

# 二手房遭遇冰火两重天

本报记者 马晓鹏

## “末班车”效应如此强大

国家规定,2010年1月1日以后再办理的未满5年的二手房交易都要征收营业税。许多市民为赶上优惠政策的“末班车”而在年末扎堆办证。

据了解,进入去年12月以来,在市房管局办事大厅交易备案的二手房平均每天都在200套以上,是11月份每天成交量的一倍多。“这种现象是典型的‘末班车效应’。”郑州市房管局一名负责人说。我市房管局“备战”效果明显。

在上个月初就把建设路和百花路交汇处的老房管局交易大厅的服务窗口由原来的7个增加至14个,且每周六不休息;东区交易大厅的14个窗口也由原来的“限区域办件”变为全市的二手房交易都可以在此办理。另外,考虑到2009年12月31日是优惠政策终止的最后一天,当天房管局延长了办公时间,对到下班时间还没受理的二手房交易者,采取排队号办理。

“我在元旦前最后一天办好了手续,不然优惠就泡汤了。”市民卢女士购买的二手房楼龄为3年,恰好为优惠政策范围,

她表示:“如果过了元旦,按照5.5%的税率,100多万元的房子就要多加近5万元。”

“几近疯狂,我们所有的员工都日夜加班。”一不愿透露姓名的二手房中介公司员工说。

## 二手房市场从炙热转冰冷

随着郑州天气在元旦之后陡然下降,我市二手房中介公司从元旦前的鼎沸到现在的门可罗雀,让人感觉“换了人间”。

眼睛看着窗外,我市丰产路一刚开张的中介公司店长张硕武一脸无奈,也许是“狂欢”之后沉寂期陡然到来,让这个入行不深的人感觉政策的威力是如此的强大。这个很久不学习法规的人,元旦期间在几个房地产门户网站上下载了很多资料,并打印成册,让不大的公司几个“合伙人”一起学习。

年末的二手房交易高潮也给中介人员带来了丰厚的收入。郑州各大中介行均表示,上月业务比以往增多了10%以上。郑东新区通泰路二手房中介公司侯先生笑着说,去年楼市最不好的时候,

每月只有4宗左右的二手房交易,而上月他们的分店就已经有13宗二手房交易,翻了兩番。

但侯先生坦言,元旦期间明显的客户减少,他很担心“高潮之后的冰河期来临”。

乐观的估计依然在充斥坊间。数据显示,去年我市楼市新开工面积并没有大幅增加,有专家预计,“冰河期”不会长久,在银行政策不变的情况下,二手房市场可能会两三个月内逐渐恢复。

海洋房产中介公司一店长表示,如果连续两个月房价不降的话,观望者将会逐渐适应税费的调整,“时间能消化一切”。

## 投资客急流勇退

二手房楼市火爆时,投资客和购房自住者并无严格的区别,但市场稍微不好时,一定是投资客先“跑”。

家住经三路的付先生自称是一位投资客,但接受记者采访时,付先生坦言自己有两套住房,买卖二手房纯属投机行为,市场上一有风吹草动肯定要“跑”。

元旦期间,一直在我市二手房楼市“忙碌”的付先生闲了下来,在他看来,买房也讲究“抄底”,现在房价这么高,并且优惠措施终结,即使买了,也无利可图!付先生说:“投资有风险,入市需要谨慎。尤其是最近入市,风险太大,没有经验的人,就更不要‘糟蹋’钱了。”

实质上,最近二手房市场转淡,跟投资客急流勇退有很大关系。据业内知情人士杨先生透露:上个月底,楼市看起来还很热闹,但我市一些知名的投资客已经开始撤离,这才是为什么元旦前几天突然爆发出来的大量二手房的原因之一。

国度证券策略研究院张扬表示:“当投机者像潮水一样退去,我们也无法指望他们去支撑这个市场。而开发商尚有余粮之时,供应量将不会停止,价格也不会松动,结果就是新一轮的供大于求,而这个时候的投机、投资者变脸为一股做空的力量,等待下一顿盛宴。”

下一顿二手房市场的“盛宴”在什么时候开幕,参与者如何“赴宴”,现在还是未知数。



没有人预料到,在全球尚未走出金融危机阴影的情况下,中国的房地产却在去年迅速打了个翻身仗。从去年二季度起,多个城市的房价重新走上了上涨的道路,原本观望的市场很快就被交易火爆所代替。与房价快速回调步调一致的是,地价在今年也屡创新高,“地王”不断刷新。

# 土地市场回望“战火”

本报记者 黄晓娟



资料图片

## 一年时间 土地市场180度急转

去年7月以来,郑州市地价节节攀升,特别是12月,地价更是直线飙升。

2009年12月9日一天内,郑州同时创出5个“地王”。位于冉屯北路中原河南水晶股份有限公司的两个地块,被河南正商置业有限公司分别以每亩488.03万元和446.24万元纳入囊中;位于冉屯东路东的3个地块,分别以每亩462.18万元、473.50万元、529.82万元被河南康隆置业有限责任公司竞得。

2009年12月16日,位于农科路南、文博东路东的原河南机电学校一个地块,经过76轮激烈竞争,鑫苑(中国)置业有限公司以每亩690.43万元的天价再度刷新郑州“地王”纪录。然而,在年初的1

月15日,位于新“地王”附近的省农科院一地块由于无人报名而流拍。

不到一年的时间里,郑州土地市场挂牌出让经历了寒暑两季。

## “地王”频现 提升开发商对房价预期

整个2009年,郑州土地市场也发生了戏剧性的一幕。上半年,有3块非城中村土地流拍;下半年,12月集中招拍挂的土地价格却连创新高,直至鑫苑置业以每亩690.43万元拍下博物院东侧土地成为新“地王”。

据郑州同致行地产顾问有限公司提供数据显示,截至目前,通过招拍挂、协议出让、划拨等方式,2009年郑州土地共成交2753亩,其中以小地块偏多。

从成交土地信息看,上半年郑州城中村改造速度加快是一明显特色。春节过后,郑州市城中村改造步伐加快,先后有任砦、南陈五寨、弓庄、七里河村等4块城中村改造地块挂牌出让。

高地价会直接带来高房价,这也是老百姓最不愿意看到的情况。“地王”会直接带动地块周边项目的快速涨价,提升开发商对房价的预期。

## 未来一年 房价不涨“地王”何存

“地王”遭遇尴尬,缘于其超于一般项目的高价。鑫苑退地尽管与建海退地有实质性区别,但其内在原因与建业南阳路地块进展缓慢的原因相同——市场决定的价格,市场上的房价比建在“地王”上的房价更有竞争力。

“在郑州,5000元/平方米的房价是一道分水岭,在‘地王’每平方米房价成本已超过5500元甚至已经接近6500元的时候,购房者可能转向‘地王’周边的楼盘。”河南捷宏置业有限公司总经理林勇认为。

去年的房地产市场一片低迷,今年的楼市尽管有所好转,但能否承受得了“地王”频出的压力?郑州建海置业有限公司副总经理马乾坤坦言,开发商对“地王”的信心,建立在房价持续走高的基础之上。然而,市场信心刚刚恢复,政府仍在楼市推行“稳定压倒一切”的政策,再

现2006年、2007年房价疯涨的局面几无可能。“地王”频出,是对房地产市场保持稳定的最大伤害,一旦购房者重新陷入观望状态,房地产市场势必重新陷入低迷。

## 平抑地价 向市场多供应熟地

2009年,郑州市国土资源局向市场推出了不到1000亩的住宅用地,由于土地供应不足,造成楼市供需比严重失衡,导致年底“地王”频现。

2009年11月29日,郑州市国土资源局召开平抑地价研讨会,与开发商、房地产专家共同探讨如何平抑地价,给政府未来土地供应决策做参考。郑州市国土资源局有关负责人在研讨会上表示,郑州的土地供应模式将在2010年适度调整,争取向市场多供应熟地,缩短建成交入住周期,缓解商品住宅用地的供应紧张局面。会议还透露,2010年郑东新区要扩大土地供应,计划推出7000多亩土地,这将极大缓解土地供应不足的现状,平抑高地价,进而平抑房价。

郑州市房管局局长王万鹏认为,如果郑州能加大土地投放量,使一些开发企业加大投资力度和进度,早开工、早建设的话,预计未来几个月市场投放量将稳步增长,强势的卖方市场格局有望出现松动。市场投放量加大,也将缓解供求失衡的矛盾,从而有效平抑房价。

## 新“地王”时代

本栏主笔 马晓鹏

一切都疯狂着,不单是疯狂的大蒜,更有资金蜂拥而入的土地。

“地王”崛起与狂飙,是从2009年7月开始的。

2009年8月12日,河南远东置业有限公司以每亩395.94万元的价格拿下了一块19.45亩土地的使用权,成为“新科地王”。

2009年9月23日,鑫苑(中国)以1.38亿元,每亩价格突破400万元拍得位于郑东新区靠近郑汴大道、东风东路和农业东路的郑东出(2008)017号土地。

2009年10月23日,鑫苑(中国)以3.95亿元,每亩价格479万元,拍得位于郑东新区东风东路以西、安平路以北,郑东出(2009)017号土地。

2009年12月9日,郑州“一天拍出5块新地王”,这5块新地王位于郑州市冉屯路附近,最终每一块土地的竞价都刷新了430万元/亩的“地王”——宋寨地块的历史纪录,最低的一块地462.18万元/亩,最高的一块地达529.8万元/亩。时隔一周,12月16日,位于农科路南、文博东路东的原河南机电学校68.54亩地块摘牌,当天经过76轮、将近3个半小时的激烈竞争,鑫苑(中国)置业有限公司以每亩690.43万元的天价再度刷新郑州“地王”纪录。

一个星期一,郑州市挂牌拍出6块住宅用地,每块地都成了“地王”。或许房地产业担当中国经济复苏新引擎的“救市论”正在得到认可和默许,因此也就不能无端揣测房地产业对于拉动中国经济究竟意味着什么。但人为地造就高地价和高房价对于构建以人为本、人文社会毫无裨益,弊端将是显而易见的,其害也将无法回避。

## 郑州“地王”档案

●第一个地王:2004年4月,每亩约137万元

2004年4月26日,思达集团以5.91亿元的高价夺得位于郑州市花园路和东风路交叉口处431.2亩土地的使用权,每亩约137万元,被称为郑州“地王”。

●第二个地王:2006年6月,每亩约225万元

2006年6月28日,郑州拍卖西区电缆厂的一块地,每亩约合225万元,业界惊叹西区出现“天价”地。

●第三个地王:2006年11月,

每亩259万元

2006年11月3日,鑫苑置业有限公司以8330万元、每亩259万元(不含契税)拍得位于郑州市桐柏路与米屯路交叉口附近面积32.247亩的土地,刷新郑州西区地价纪录。

●第四个地王:2006年12月,每亩430万元

2006年12月5日,建业以2.8亿元的价格拍下了南阳路东、宋寨北街南一块65亩的土地,每亩达430万元。当时,周边楼盘售价为每平方米3700元。

●第五个地王:2007年7月,每亩约450万元

2007年7月25日,鑫苑置业有限公司以11150万元的价格成功竞得16502平方米的土地(位于建设路与伏牛路交叉口附近),平均450.5万元/亩。

●第六、七、八、九、十个地王:

2009年12月,位于冉屯北路中原河南水晶股份有限公司的两块面积分别为73.91亩和62.76亩的地块,在经过激烈竞争后,河南正商置业有限公司分别以每亩488.03万元和

446.24万元纳入囊中,位于冉屯东路东的33.48亩、30.34亩和6.54亩地块,分别以每亩462.18万元、473.50万元和529.82万元被河南康隆置业有限责任公司竞得,一天内,郑州同时拍出5个“地王”。

●第十一个地王:2009年12月16日,位于农科路南、文博东路东的原河南机电学校68.54亩地块摘牌,当天经过76轮的激烈竞争,鑫苑(中国)置业有限公司以每亩690.43万元的天价再度刷新郑州“地王”纪录。