



### 正商荣获“2009年度郑州市房地产开发优秀企业”

2月26日,由郑州市住房保障和房地产管理局主办的“郑州市住房保障和房地产工作会议”在嵩山饭店召开,正商凭借出色的业绩荣获“2009年度郑州市房地产开发优秀企业”,总裁张敬国获“年度郑州市房地产开发先进个人”。会议指出,各房地产开发企业

尤其是获奖单位和个人,开拓进取,扎实工作,为改善郑州市居住环境,加快城市发展,提升城市品位,拉动国民经济增长,做出了突出贡献,已经成为郑州市经济增长的支柱产业,实现了经济效益和社会效益双丰收。正商地产领导表示,非常感

谢政府及社会各界对正商的关注和支持,尤其是正商十三大社区业主的支持,正商非常珍视这项荣誉,将以此为契机,2010年再接再厉,争取在实现自身发展的同时,为社会和经济发展做出新的贡献。

李慧静

# 楼市还念“紧箍咒”?

本报记者 马晓鹏

效供给,整顿和规范房地产市场秩序,抑制房价过快上涨。同时,支持居民自住和改善型住房消费,着力构建多层次的住房供应和保障体系。

我市房地产政策从去年中后期开始密集出台,预示着今年市场的“紧箍咒”将会愈加收紧。

## 把住闸门 收紧二套房贷

抑制投机需下“猛药”,严把房地产信贷闸门,坚持二套房贷首付40%的底线,抑制投资投机性购房需求。

我市正在清理规范2008年年底以来制定的购房优惠政策。据悉,郑州多家银行工作人员表示,借款申请人购买“二套住房”,其贷款首付比例不得低于40%。二套房信贷进一步紧缩,直接瞄准投资投机性购房需求。

专家分析后续可能还有具体政策出台,对市场一定会产生影响。“政策传达了3个明确的信号——保障、调控和管理。”河南财经学院刘社教授表示,相关政策的调控力度进一步加大,可能导致购房者购房意愿降低,观望情绪加重,导致短期内市场成交量出现下滑。

但是,河南鼎鼎置业总裁郭占军也指出,如今,投资客已不敢轻易进入市场,如果政策的出台真能遏制房价过快上涨,甚至使房价回调,市场的交易量很可能因此被再次激活。

记者了解到,目前针对二套房各地也都出台了有差别化的政策。例如,上海则继续支持居民自住消费,严格二套房信贷管理,严格执行国家和本市有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别

化税收政策。银行工作人员解释,目前郑州对楼市调控的基调是支持普通自住消费,抑制投机和投资需求,总体上以稳定为主,而非简单的打压。

## 有效供应 保障房将占半壁江山

在本周二召开的全国国土资源工作会议上,明确了今后将严格审批低密度高档住宅用地。据房管部门预测,今年住宅建设中大约有50%左右是保障性住房,这将使商品房市场增长空间得到有效控制,并将拉低房价。

市住房保障和房地产管理局局长王万鹏表示,我市经济适用房全年计划新开工150万平方米,竣工100万平方米,向社会公开供应1万套经济适用房。廉租住房新开工15万平方米,筹集1000套实物配租房源;廉租住房租赁补贴标准由每人每月每平方米5元提高到6元;符合廉租住房保障条件的家庭实现“应保尽保”。

要积极落实住房货币补贴资金,凡在2008年12月31日前申报并符合条件的“无房老职工”,年底前补贴全部发放到位。要加快推进旧城改造工作,重点配合地铁、高架快速通道和其他重点工程,安排一批旧城改造项目,不断完善城市功能,改善人居环境。

根据会议精神,今年要加强和改善对房地产市场的宏观调控,促进项目建设,加快市场投放,调整供应结构,增加中小套型、中低价位普通商品住房供应,稳定市场预期,稳定住房价格,打造和谐地产。

有市场人士直言,如果政府坚持扩大保障面,无疑对房价形成较大压力,但随着保障房逐年增加,房地产将会越来越健康。

## 明码标价 商品房销售方式剧变

坐等房价暴涨,“挤牙膏”式的销售控制

策略将成为历史。

今年,管理部门要加强商品房预售许可和销售价格管理,对已取得预售许可的房地产开发企业,要求其在规定时间内一次性公开全部房源,并严格按照申报价格,明码标价对外销售。同时,要严格落实《郑州市商品房预售款监管办法》,规范预售资金使用。

要建立和完善开发企业诚信系统和退出机制,积极对群众投诉、媒体曝光的问题进行查处。对不符合条件擅自预售商品房、恶意炒作、捂盘惜售、哄抬房价、合同欺诈的违法违规行为要给予严厉打击和曝光。

据悉,政府部门将加快出台“存量房经纪合同网上备案办法”和“交易资金托管办法”,制订相关合同示范文本,规范存量房交易行为。

## 房价上涨 可能性依然较大

专家认为,在加大政策房建设基础上进行调控,是对房地产市场“有保有压”的一种表现,并非单纯打击市场。从中长期看有利于郑州楼市健康发展,市场在经历一段时间僵持之后,或许会因行业的规范焕发更大活力。

据悉,市房管部门将加快建设郑州市住房保障和房地产管理系统,积极研发设计“郑房指数”数学分析模型,完善房价分类统计和发布机制,稳定市场预期。

王万鹏明确表示,我市今年商品房投放不足的问题已经凸显,极易导致房价持续上涨。据统计,在去年,市区商品房和商品住房批准预售面积同比下降23.45%和20.38%,商品房累计可售房源为323.52万平方米,供需矛盾突出,易导致房价上涨,超过居民承受能力和心里预期,调控压力较大。

“国家采取了一些措施,但我们感觉郑州的房价还是应该缓慢上涨的,涨的幅度可能会收窄,因为需求还是很旺盛的,这个需求是挡不住的,上半年的房价涨幅会多一些,但是逐步会收窄。”郭占军说。

### 楼市漫谈

#### 房价涨幅如此科幻

本栏主笔 马晓鹏

2月25日,中国国家统计局发布2009年国民经济和社会发展统计公报。公报称,去年全年居民消费价格比上年下降0.7%,70个大中城市房屋销售价格上涨1.5%。此结论一出,舆论哗然,立即成为众矢之的。统计方法目前国内和国外存在较大差别。

在美国,统计房价的时候,都是从城市中心,以一定长度(比如20英里)划一个圈,统计这个圈内房价的变动,包括新屋和存屋。因此,房价变化是同一个地区的房子。

在国内,这个情况就不同了,统计局并没有划定一个固定的范围,而是对全部成交房价一起加总平均。这样就有一种差别很大的结果。比如,在郑州,以前开盘的房子都是在市中心,成交价比较高,比如是6000元/平方米,而后来市中心没地方了,开盘越来越远,三环、四环,后来都到了中牟、惠济,可想而知房价是不可能超过市内的,比如只有3000元/平方米,因此房价统计反而走低。

因其公布的数据其实是全国70个大中城市的房屋销售价格指数,并非公众关注度较高的房屋销售均价的涨幅,这是两种不同的房地产价格统计方法;而且,这一数据是全年的累计值。2009年前五个月全国70个大中城市房屋销售价格一直是同比下降,直到6月份开始恢复正增长,如果粗略地计算月度同比增幅的平均值,全年同比涨幅也确实在1.5%左右。

其实,对于价格指数来说,全年同比累计值的实际意义并不大,因为其将全年不同月份的涨跌“中和”了,要想粗略考察房价全年的涨幅,还不如看2009年12月份当月的同比数据。根据国家统计局的数据,2009年12月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨了7.8%,其中北京上涨9.2%、上海上涨7.4%、广州上涨8.7%。可以看出,这些大城市的房价在一年之内(即2008年12月~2009年12月)只上涨了不到10%,这似乎仍然不能平息公众的疑惑,也暴露出中国房价统计数据存在很大问题。

其实,我们想知道的是,为什么统计局对这样一个有明显缺陷的指标不改进呢。还有许多指标的设置有社会上存在很大的争议,比如CPI的构成中就不包含房地产行业的一些重要数据。

看我们的统计数据,就像看科幻电影一样,堪比《阿凡达》。

虎年楼市一开春,业内意见明显分为两大类,一类认为政策已经落地,已没有悬念,3月份楼市就会反弹;另一类认为这是一个逗号,不是句号。

## 政策密集出台 地产行业遇“寒流”

近日,省人民政府办公厅下发《河南省违反土地管理规定行为警示约谈办法(试行)》预示着土地市场政策已然开始收紧。

在元旦左右不到40天内密集出台5道“金牌”之后,春节后的舆论氛围更是让开发商感觉“黑云压城城欲摧”,春寒料峭。

2月26日,市政府召开全市住房保障和房地产工作会议。会议明确指出,今年努力加强和改善对房地产市场的宏观调控,加大保障性住房建设力度,增加普通商品住房有



# 新春伊始 房屋租赁市场回暖

本报记者 黄晓娟

## 需求猛增节后房租涨了5%

“春节后租房市场出现高峰本来就是每年的惯例。”郑房地产经理姜鹏飞告诉记者。21世纪小张认为:“不仅如此,从去年12月二手房买卖成交的突降,使得近万方的客户选择了观望,其中很大部分都要在年后选择重新租房,这也使得二手房租赁市场年后将可能迅速回暖。”

由于去年政策积压人群的放量,使得今年开春的租房市场格外火爆。“目前,郑州租房市场已经相比春节前租赁需求上涨了20%,市场的房源供应量也开始逐步跟进,部分之前考虑出售的房东也因为看好后市而暂时将房源挂牌到租赁市场。同时,由于买卖市场仍比较低迷,部分业主转售为租,增加了租赁市场的房源量。”

来自各大中介的信息反映出虎年新春

以后租赁市场成交活跃的情况主要有这样几种:大量外来务工人员陆续返城;一些毕业离校在即的高校毕业生为了安心找工作,早早地便在外租房;各大中小学校陆续开学,一些家长们为了孩子读书方便也提前在学校周边租房。受到租赁需求节后大幅增长的影响,从节后一周的成交情况显示,郑州主城区的成交价格有5%的上涨。

## 房租普涨致合租现象增加

在经济渐好的大背景下,受到去年租金一年未有明显变化的影响,业主的心理租金价位在开年后普遍有所上涨。

据21世纪数据调查显示,2月份主城区普通二手房的一、二、三居室租赁均价分别为800元/月、1200元/月和1800元/月。在居室成交占比方面,年后大户型的租赁需求

略有上升,其中二居室租赁需求与1月份相比上涨了8%,三居室占比也上涨了一个百分点。同时,据各房屋中介反映,目前合租的现象略有增加,其中主要还是以刚离开学校外出租房的大学毕业生为主。这些人群刚进入社会,经济收入不高,偏向于彼此熟悉的同学、朋友间合租,相处起来更方便,而且也减轻了每月的租金压力。

传统的热门区域在节后延续春节期间租赁的火爆,供需两旺,成交活跃。经三路、农业路、花园路、金水路、紫荆山路仍是租赁的热门区域,以大学刚毕业的学生和白领人士为主要租客。而柳林镇、冯庄、孙八寨等城中村仍是进城务工人员的首选租赁区域。不少中介表示,今年的房屋交易市场肯定将不复2009年的小阳春火爆,这会使得部分需求转移到租赁市场。

## 节后租房四招帮你省钱

和生意人集中的地方无疑会抬高房子租金。一般在重点学校周边、商务集中区、重要的轨道交通站点周边等半公里以内的,基本为一个区域的相对核心热点区域,其满足属性越多往往租赁市场越活跃,租房房源越抢手。除非十分必要,否则尽量不要避开这些敏感区域。选择次级热点区域会相对更为划算,同时也能满足租赁基本需求。

### 第三招:放长线省放心

按照传统惯例,随着二季度的深入,租赁市场的淡季也会逐渐显现出来。因为淡季的租赁空置期相比旺季要多出半个月到一个月左右,所以对于工作相对稳定,需要按“年”来租房的人来说,在找到房子之后,

可以和房东协商签订一个长期的租赁合同。对房东来说,稳定的租客相对比较放心和省心。并且可以利用房东的这种心理,结合空置期风险顺势砍价。

### 第四招:租简装房更划算

家具和家用电器齐全的房子,其租金比没有此配备的房子要多出30%左右,以小户型精装房月租金1200元计算,如果没有配备家具和家电,租期满后还可以将添置的东西带走。不过这适合租房时间较长的租客。因为签长期租约,合租大户型等也都可以在一定程度上降低租房成本。

### 相关链接

按历年的传统经验,大年十五过后将开始出现新一轮租客看房潮。时下租房哪里最便宜?如何租到省钱的房子?为此记者近日专门走访了多家中介机构,希望能帮租房客寻求省钱之道。

### 第一招:错开高峰去租房

据了解,按照往年的经验,租房一般出现三次高峰期:春节之后、暑假之前和秋季开学之前。这三个时间段租房价格都比较高,要想少花钱,最好提前或推后,从而避开这段高峰期。随着3月份节后租房高峰期告一段落,租赁市场进入第二季度,客户需求及成交都已逐渐趋于平淡。这个时候租房较为便宜。

### 第二招:避开商圈和学校

商圈附近写字楼多,做生意的多,白领

### 靓盘早知道

## 阳春三月 新盘鉴赏

### 郑东新世界二期——诚品

- 开发商:郑州丰源实业有限公司
- 投资方:河南新世界投资有限公司
- 内部配套:天然气
- 售楼部地址:紫荆山公园西门南20米黄河博物馆院内
- 项目地址:郑汴路与白沙大道交汇处向北300米
- 开盘时间:2010年上半年
- 停车位:地上、地下
- 容积率:2.31;绿化率:35%



### 哈佛生活馆

- 开发商:河南邦友创世实业有限公司
- 内部配套:天然气
- 售楼部地址:龙湖镇六合路与中山路交口向东200米
- 项目地址:郑州龙湖文化路(六合路)路北升达大学北邻



### 假日风景

- 开发商:郑州市柳林镇刘庄村委
- 售楼部地址:中州大道与梨园路西100米路南
- 项目地址:中州大道与梨园路西100米路南
- 开盘时间:2009年12月31日
- 交房时间:2010年11月30日
- 物业管理:河南润佳物业管理有限公司
- 容积率:5.5;绿化率:30%



### 东方·鼎盛时代

- 开发商:东方鼎盛地产发展有限公司
- 投资方:北京元大鼎盛
- 售楼部地址:金水东路与农业东路南600米
- 项目地址:金水东路与农业东路南600米
- 交房时间:2010年年底

