



市场观察

号称“史上最严厉”的房地产宏观调控正在深刻地影响着各地楼市。记者调查发现,受接二连三的政策调控影响,五一期间,北京、深圳等地楼市持续低迷,无论是购房者还是开发商均陷入观望状态,商品房成交量降至冰点,而成交价格则出现了松动迹象。但郑州楼市却表现得异常平静,记者通过走访房展会和售楼部现场发现,郑州房价暂时并未受此次调控的影响,一些刚性需求依然存在,但更多的购房者的购房心理显得十分“纠结”。

郑州楼市平湖微澜

本报记者 刘文旭 实习生 刘玉杰

30日~5月3日):“90平方米花房2+1升级新品,每套优惠3万元,20套精选房,低至4500元/平方米,最高优惠7万元”,北区某项目也打出了,“五一期间一次性付款优惠4个点,按揭优惠3个点”的优惠信息。但从整个市场形势上来看房价下降局面不明显,有些楼盘甚至没有任何优惠活动。

“与去年五一黄金周相比,今年这个季节显得有些平静。”某销售部负责人告诉记者,首先是看房者比以往有所减少,以往在房展会现场那种人头攒动的现象在今年比较少见了;其次是成交量保持稳定状态,黄金周的成交量与平时相差不多,更没有出现以往黄金周成交量大幅上升或者是某楼盘一枝独秀的现象。

在五一黄金周期间,记者走访了郑州的部分楼盘。在西区某个大盘销售部,记者看到前来看房的人并不是很多,较去年热销时的场景还是差了很多,在偌大的销售大厅内,仅有几个销售员在忙着接待客户。

观望情绪渐浓

2006年首次启用房贷措施后,楼市反应立竿见影。本轮调控政策提出二套房首付不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍,这些信贷“猛药”,能在多大程度上击退炒房客?平

抑房价是否会立竿见影?

“最近看房的人明显少了,上个月月初的时候一天能接七八组客户,现在一天能有两三组就不错了。”21世纪不动产的小张告诉记者,以前倒卖二手房的熟客最近也很少去他们中介公司了,咨询房源的购房者也明显减少。

调控政策不断出台使得不少购房者选择了观望。记者在房展会现场了解到,大部分市民只是来看看房价是否下降,或者房地产公司是否会有更大的优惠措施,而非来买房。

在大上海城开店的刘小姐只草草地在展会现场逛了一圈,收集了一些楼盘的资料。她说,自己是首次置业,价格合适的楼盘几乎没有,今天只是来看看,真正出手还是要等房价下降到心理价位,并且她相信房价一定会有所下降。

据专家分析,历年来的大、小长假,楼市成交量都是很低的,所以光看假期的成交量没有太多参考价值。新政给楼市带来的影响,关键还要看五一之后。

郑州楼市或将延续平稳

无论是购房者对房价的观望,还是开发商对市场未来走向的观望,与中央和地方推出的新一轮楼市调控政策有着莫大的关系。

农产品质量安全报告

近日,国家农业部等九部委联合下发了《关于打击违法制售禁用高毒农药规范农药使用行为的通知》,要求各地区各部门密切配合,严厉打击违法制售禁用高毒农药行为。要求一是着力强化农药安全使用指导。二是严格规范农药经营流通行为。三是组织开展高毒农药生产企业清理工作。四是切实加强农药产品质量监管。五是严厉打击违法生产经营行为。

通知重新公布了23种禁用农药名单:六六六、滴滴涕、毒杀芬、二溴氯丙烷、杀虫眯、二溴乙烷、除草醚、艾氏剂、狄氏剂、汞

制剂、砷类、铅类、敌枯双、氟乙酰胺、甘氟、毒鼠强、氰化钠、毒鼠硅、甲胺磷、甲基对硫磷、对硫磷、久效磷、磷胺。这些农药产品禁止在我国生产、销售和使用。

重新公布了19种限用农药名单,这些农药产品限制在蔬菜、果树、茶叶、中草药材等作物上使用。禁止甲拌磷、甲基异柳磷、特丁硫磷、甲基硫磷、治螟磷、内吸磷、克百威、涕灭威、灭线磷、硫环磷、蝇毒磷、地虫硫磷、氯唑磷、苯线磷在蔬菜、果树、茶叶、中草药材上使用。禁止氧乐果在甘蓝上使用。禁止三氯杀螨醇和氰戊菊酯在茶树上使用。

禁止丁硫磷(比久)在花生上使用。禁止特丁硫磷在甘蓝上使用。除卫生用、玉米等部分旱田种子包衣剂外,禁止氟虫腈在其他方面的使用。任何农药产品都应按照农药登记批准的使用范围使用,禁止超范围使用。

2010年4月26日至5月2日,我市农产品质量安全检测人员按照农产品质量安全检测标准(速测),共检测蔬菜22546批次,合格率99.93%;检测猪肉1142批次,合格率100%;检测水产品样品364批次,合格率为100%;抽检水果2801批次,合格率100%。
郑州市农业农村工作委员会



楼市漫谈

风紧! 扯乎?

本栏主笔 马晓鹏

股神在地球的另一端也在注视着房产新政。

北京时间5月1日,股神巴菲特在约5个小时的股东大会上,多次谈及中国。他指出,中国拥有极大的发展潜力,如今这种潜力已经开始彰显。

中央此次出手调控楼市,一改以往调控时的“温吞”风格,攻势凌厉,已初见成效,一线城市楼市成交量大幅下滑。

在北京,建成区的房价与家庭收入比目前已经超过了30倍,房价与年租金之比则超过了50倍;在上海的中心区,不少楼盘的单价超过10万元,超过了当前东京核心区的住宅价格,而上海的单位土地产出不到东京的1/20。中国的高房价问题,再次成为国内外人士热议的焦点问题。国际主流媒体都对中国的房价引起的泡沫问题表示了关注。

其实控制房价很简单,世界各国都有行之有效的好办法,以便后来的人购买。美国、加拿大等西方发达国家则是通过税收来调节、遏制炒房行为。

如果要把房子再卖出去,还要缴更多的所得税,也就是让炒房者根本无利可图。

在美国,如果纳税人拥有超过一套以上的住宅,则有一

个首要住宅概念——即每个已婚家庭或单身个人的基本住宅,它是区别于其他住宅(如投资出租房、度假公寓等)的。根据美国税务局的税法法令对首要住宅的定义,如果纳税人同时拥有两套住宅,他居住时间相对较长的那套住宅为其首要住宅。政府允许购房者在纳税时将用于首要住宅贷款的利息从收入中减除,这相当于给了购房者一个很大的折扣,且首要住宅的贷款利率最低。

此外,如果纳税人要出售其住宅,则要被征收联邦资本增值税,但如果被出售的是首要住宅,且户主在近五年内于该住宅居住至少两年以上,卖房利润个人低于25万美元,夫妻低于50万美元部分无需缴纳资本增值税。

但仅有首要住宅可以享受这一优惠,其他住宅如投资出租房等则需申报资本增值税。

记得2009年金融危机的时候,一些中国商人和炒房团纷纷赴美去买房子,结果怎样?大多都空手而归。

为什么?当时美国的房价的确便宜,但人家有一套严格的游戏规则,那就是税收杠杆。你买房子首先要缴一笔很重的税,如果先买不住,还得交空置税,最后你要是以炒房为目的需要卖出去,还得缴所得税。

希望任志强万言书的一句话——“这只是个开始,真正的重拳也许还在后面”能成为现实。



五一楼市波澜不惊

五一黄金周之前,业界便有许多不同的预测版本,但无论是悲观者还是乐观者,都对五一巨大的市场前景抱有无法释怀的希望。

在今年黄金周来临之前,虽然有少数企业有针对性地推出了种种优惠措施来吸引消费者。例如,郑州西区某楼盘就特别推出了购房优惠周(4月

楼市现场

引领航东商圈崛起 助推东南商业发展 振兴集团“东方美食节”开幕

本报讯 4月30日,位于航海路与中州大道交会处的富田太阳城东方国际购物广场,鼓乐齐鸣,由振兴集团打造的郑州市首条特色餐饮街区——东方美食街举办的“东方美食节”开幕仪式举行。

富田太阳城,是振兴集团在管城区开发建设的高品质大盘,目前一期、二期和三期8000户业主都已入住。在富田太阳城开发建设的同时,振兴集团又投入巨资建设了27万平方米全业态国际生活商业中心——东方国际购物广场,为郑州东南板块近70万居民打造一个

全业态生活购物大商圈。目前,东方国际购物广场一期招商引进的国香茶城和东方国际家居广场已开业运营并取得效益;二期又招商引入了国内500强名企大商集团千盛生活广场和高档欧式酒店太阳城兴龙湾酒店,都已开业运营。同时,投资打造了郑州市首条特色餐饮街区——东方美食街,引入苏氏牛肉面、重庆大巴山香辣鸡煲、状元世家、武记食



府、军嫂茄汁面等十余家餐饮名店。开业后的东方美食街,将以“荟萃天下美食,品味尽在东方”为发展理念,坚持以“特色的风味、良好的环境、优质的服务”为经营宗旨,把东方美食街发展成为中原地区最具原汁原味的特色餐饮街区。(杨得军)

靓盘推荐

→ 美之上

开发商:郑州春城有限公司
物业类别:住宅
项目地址:三全路与索凌路交会处西100米路南
项目点评:项目为河南美景置业有限公司在北区板块又一倾力之作,完美实现建筑美学与人居哲学的统一。项目依托大北区的繁华商业,这里交通便捷、娱乐丰富、人文荟萃、医疗配套完善。规划中的地铁4号线及多条公交线路穿梭于城市的每一个角落。项目采用新现代主义风格,完美实现多层与高层的科学搭配;针对不同的置业人群,设计多种面积区间的户型。



← 英地·天骄华庭

开发商:河南英地置业有限公司
物业类别:住宅、高档住宅
项目地址:花园路与农科路西300米
项目点评:项目位于城市最核心地段——花园路、农科路西300米,总占地87776.18平方米,总建筑面积约30万平方米,由16栋18-33层的高层住宅组成。
项目建筑设计上,主要呈现简约、时尚、现代、大气的风格。人车分流,业主可通过地下车库直达每座住宅楼。户型面积从80平方米-144平方米,方正实用,功能分区合理等。



→ 格林·融熙国际

开发商:河南省安融房地产开发有限公司
物业类别:SOHO
项目地址:经三路与广电南路交叉口
项目点评:项目总用地面积6259.16平方米,总建筑面积58964.54平方米。建筑采用三段式经典构图法,主体以乙字形展开,古钱币“货币”造型寓意财源广进。建筑高度为99.9米,成就经三路北门户地标建筑。
地下两层为停车场,层高4.8米,247个车位,地上1-5层为大型金融中心、会议中心等,6-30层为SOHO式公寓,宜商、宜住、宜投资。



← 岛屿生活

开发商:郑州黄河大观有限公司
物业类别:多层电梯洋房、双拼、联排、独栋别墅
项目地址:郑州市黄河南岸86号
项目点评:翠岭山水3期·岛屿生活,采用欧洲古典建筑美学诠释的滨水社区,规划占地约18万平方米,总建筑面积约13万平方米。浓郁的西班牙、托斯卡纳风格电梯洋房、联排别墅、双拼别墅、独栋别墅依傍恬静的生态湖,宛如一只即将起航的巨舰,在峡谷环绕之中,载满氤氲馥郁的清香驶来。

存款准备金率上调 延期开盘并非上策

本报记者 黄晓娟

结束开发商观望期

央行宣布,5月10日起上调存款准备金率0.5个百分点。对此,河南省财经学院教授刘社表示,这一政策将使房企观望期加快结束。

刘社认为,虽然政策并不是单单针对房地产行业提出,但对房地产行业影响比较明显。“房地产对资金依赖程度较高。上调后,肯定会冻结部分流动资金,信贷投放也受到影响。”

楼市新政出台后,绝大部分开发商选择延期开盘。“存款准备金率上调,这是一个真正意义上的调整,一旦确定对未来的预期,开发商的延期开盘不是一个上上之策,该调价调价,该促销促销,改变市场策略。”

短期加息可能性不大

央行推出收紧政策,业内普遍认为是回收市场流动性。“50个基点(0.5个百分点)大概可以收缩3000亿元规模信贷。”国泰君安研究所首席经济学家李迅雷说。目前,存款准备金率仍有上调空间。

由于存款准备金率上调与加息有替代

中国人民银行2日宣布,决定自10日起上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,农村信用社、村镇银行暂不上调。这是央行今年第三次上调存款准备金率,调整后,大中型商业银行存款准备金率将达到17%的高点。

楼市新政出台后,绝大部分开发商选择延期开盘。“存款准备金率上调,这是一个真正意义上的调整,一旦确定对未来的预期,开发商的延期开盘不是一个上上之策,该调价调价,该促销促销,改变市场策略,才能顺应潮流。”河南省财经学院教授刘社认为。

作用,短期内加息预期得到一定程度缓解。交通银行首席经济学家连平表示,利率和存款准备金率同时调整,对资本流入产生的压力反而更大。同时,加息需考虑物价、资产价格、人民币升值等多重因素,在目前房市股市都在震荡调整的节骨眼上,加息可能不大。

李迅雷说,从GDP、投资、CPI、信贷投放以及货币供应等估算,加息势在必行,二

季度经济数据发布后,是加息最佳时间点。

银监会的分析人士指出,由于上调存款准备金率与加息有替代作用,因此原本应该于4月份发生的加息至少延后到7月份。因为,我国的加息窗口在前三季度通常只有两个,4月、7月,也即第一季度及第二季度的宏观经济运行数据公布后,分别于次月决定加息与否。

对楼市的不利影响明显

分析人士认为,提高存款准备金率对楼市的不利比较明显,因为对楼市的放贷经过几次楼市紧缩政策后已十分紧张,此次调整令银行的贷款空间更小,可获贷款更少。准备金率的上调对资产泡沫和价格抑制作用最为明显。

“虽然楼市新政主要收的是个人购房贷款,但事实上,银行对待开发贷款也已经慎之又慎,审得非常严格,最近不少开发商告诉我开发很难,有的已经被拒贷。”某房地产顾问机构高层向记者表示:“准备金率提高,就意味着更难让银行拿钱出来,再加上楼市交易受到政策调控影响,开发商等于遭到前后夹击。”

他说:“目前我们已经看到像北京、广州等地的楼市从原来的价升量涨的形势转变为价量均有所下降的局面,一旦银行关紧水龙头,楼盘销售回笼资金减少,开发商就不得不提前降价卖楼以求回笼资金。”