



### 住建部银监会表态：楼市调控不松动

要求各地坚决贯彻“国十条”调控政策 严格执行差别化房贷

住房和城乡建设部与银监会近日分别否认了“楼市调控政策可能松动”的相关报道。住建部表示，将督促各地继续坚决贯彻“国十条”及相关的配套政策措施；银监会则要求各商业银行严格执行差别化房贷政策。

针对近日部分网络媒体称房地产市场调控有关政策可能取消的报道，住建部有关负责人表示，坚决遏制部分城市房价过快上涨的

知》(国发[2010]10号)下发后，各地区、各部门认真贯彻落实，当前房地产市场运行整体上呈积极变化，部分城市房价过快上涨的势头得到遏制。下一阶段，住房和城乡建设部将督促各地继续坚定不移地贯彻国发[2010]10号文件及相关配套政策措施，严格执行差别化的住房信贷政策，努力增加普通商品住房供应，加快推进保障性住房建设；继续加强房地产市场监督，

促进房地产市场平稳、健康发展。针对近期有媒体关于“个别地区放松三套房贷”的报道，银监会新闻发言人表示，银监会对于各商业银行贯彻落实国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》以及住建部、人民银行和银监会《关于规范商业银行个人住房贷款中二套房认定标准通知》的政策要求和标准没有任何变化，各商业银行要严格执行，不能动摇。 新文

# 郑州的房子到底多贵

本报记者 刘文旭 黄晓娟

## 千万别墅并不稀有

由于“贵房子”毕竟是少数人能买得起的，市场供应量屈指可数，因此在茫茫“楼”海里搜出最贵的房子并不像大海捞针那样艰难。那么郑州最贵的房子究竟蛰伏在何处？记者近日对郑州别墅项目来了个全线大搜索。

近年来，虽然政策上有规定禁止开发商开发独栋别墅，但这并没有影响记者的最终期望。寻找贵价楼，记者决定到素有“富人区”之称的郑东新区碰碰运气。“单价3万元，约500平方米，总价1500万元，还剩5套。”这是去年温哥山酒庄销售中心里慵懒的置业顾问告诉记者的，今年再次探访，被告知房屋已售尽。

提及郑州高价别墅，不得不提西区“巨无霸”帝湖花园项目了，早在2006年，当西区还是城中村星罗密布时，“艺高胆大”的开发商帝湖置业，已将其的“龙吟墅”重磅推出。据资料显示，当时龙吟墅最贵的一套别墅为878平方米，总价1628万元，房子被20万平方米的帝湖碧水环绕。顶级别墅只为23位顶级人士设计，

三面环湖，每户拥有私家观景园林近1600平方米，采用古典主义与现代化风格相结合，用欧式廊柱、坡屋顶檐角，勾勒出优美多姿的天际线。

虽说别墅以总价高让普通百姓望而却步，但不乏豪门贵族争相购买，一位业内人士告诉记者，在别墅群内经常可见体育和影视明星等名人大腕。

物以稀为贵，愈发稀少的原生态资源造就了天价别墅，但少数开发商以卓越的规划、豪华真材实料打造出的普罗旺世别墅区，尽管没有真山真水可依托，但其带花园的单位依旧卖出了每平方米近万元的高价，市场反响不俗。在郑州二手房市场的信息可见，目前普罗旺世的二手别墅已卖出200-300万元的高价。

## 平层房屋直奔百万元

如果说别墅的价格让老百姓望而生畏，那平层价格又如何呢？本期记者重点采访了郑东新区的楼盘。

顺着农业东路一直往东，记者首先来到了古德佳苑楼盘，据置业顾问介绍：“项

目是CBD核心区域开发的最后一块居住宝地，周边环境优越，西拥160米城市绿化带……均价13000元。”记者计算了一下，符合最低家庭生活要求的一套约80平方米的二居室就需要100万元以上。

继续向东是龙湖外环南路与如意西路交会处的双河湾项目，购房者刘小姐告诉记者，去年她在双河湾一期购买了一套小户型计70多万元，现在在双河湾推出的2期小高层均价已经卖到13800元。

张先生在某银行上班，2005年他们在郑东新区团购了一批房，他挑了一套144平方米的房，单价3700元，总共下来约55万元，如今他高兴地说：“卖150万元都是非常轻松的。”看到郑东新区房价现在涨得这么高，张先生也难以置信。他说，当时单位团购时已经觉得房价过高了，“才5年时间，东区的房价居然涨了3倍多，这比投资什么都划算”。

对于改善型居住来说，郑东新区当然是不二选择，记者来到农业东路与如意东路交会处的宏光蓝水岸项目，向置业顾问表明想选择一套大户型作为家庭永久性住

房，被推荐了一套155平方米2楼的房屋，单价8000元，总价124万元，令记者咋舌。

## 房价让很多人不“幸福”

近日有媒体记者跑遍郑州市东南西北，以“70万元能买多大房”为题进行了深入采访，发现以两房为多。如果以数学题来算70万元和两居室画等号，多数人表示不幸福。

郑州市民董先生告诉记者，三年前，郑州人还在为3500元每平方米的房价愤恨不已，认为房价涨得太快了，但没想到，三年后的今天，郑州房价在不知不觉中开始向6000元关口发起冲击。据记者了解，市区楼盘销售均价以每平方米5000元左右居多。而如果以地价相比，最近几年来，郑州市区与郑东新区的地价已相差无几，有些甚至比郑东新区还高。但郑东新区的房价却比市区高出许多。

其实，无论郑州的最贵房子是多少都与咱们老百姓生活无关，但它为老百姓了解消费金字塔顶尖部分人士的居住状态打开了一扇窗。

# 三类小户型公寓 走俏

本报记者 黄晓娟



5月以来，郑州市市场上的小户型公寓逐渐增多，大致可分成住宅类、商务类及酒店类公寓共3种，这些小户型公寓是否适合自住、投资回报多少，让不少置业人感到困惑。

## 住宅公寓 自住者的优选

查找资料显示，按照土地产权性质划分，商务公寓与酒店式公寓均属于商住楼，产权在40-60年之间，而住宅类小户型公寓属于纯住宅产品，产权是70年。

深圳市泰辰置业顾问有限公司副总经理徐钧认为，住宅类公寓是小户型公寓中最适合自住的产品。“自住人士购买住宅类公寓，后期需要承担的风险最小”，他表示，首先，虽然我国对土地产权到期后如何续租没有出台相关规定，但业界普遍认为，3-5年内，续租费用应该能被确定下来，而住宅用地的续租费用肯定会比商业用地低出不少。

其次，从居住成本上计算，住宅类公寓的水、电等日常支出费用均有国家补贴，而一般来说，非住宅类公寓的居住成本要高出很多，因此，对于想要选择小户型公寓的自住型买家而言，能有效节约居住成本的住宅类公寓，当是首选。

徐钧分析，住宅类公寓与普通小户型住宅相比，差别只在于建筑结构，普通小户型一般是两梯6户或是两梯8户的结构，而住宅类公寓可达3梯20户左右。

他认为，在郑州，普通小户型和住宅类公寓都占有一定比例，若是选择成长潜力较大的区域置业，保值力是比较强劲的。

## 商务公寓 投资综合体升值大

“商务类公寓和酒店式公寓均属于投资产品，比起后者，商务公寓的需求定位更加精准，产品类似于办公写字楼，因此最适合创业期的SOHO族群。”徐钧建议。

所谓SOHO族，是指那些将公寓隔成两部分，既居住又办公的置业者。一般来说，个体经营者、自由职业者以及从事传媒、IT、广告、公关等相关行业的人士，比较适合购买此类产品。

在使用成本方面，进驻商务公寓不需支付高档写字楼的昂贵租金，运营更加轻松灵活，因此不少创业初期的商务人士热衷于购买或租用此类物业。

徐钧提醒，购买商务公寓，要重点考察项目周边的租金水平，这在一定程度上决定着后期的收益多寡。“由于综合体项目的地段与配套具有均好性，客源比较充裕，因此租金收益会更具保障”，他表示，一般而言，商务公寓的租金回报率达到6%以上就比较适合出手，而综合体内的商务公寓投资回报率可达8%。

## 酒店公寓 品牌保障收益

产权式酒店公寓是开发商将酒店的每间客房分割成独立产权出售给投资者，投资者只拥有产权，而使用权由酒店管理公司经营支配，业主则获取年度客房利润分红。

产权式酒店公寓的收益方式主要分为两种类型，一种是低风险低回报的固定收益法，无论经营状况如何，业主每年都会有一定数额的收入，盈余部分为物业公司所有，合同一般都要签10年以上；另一种是委托物业公司出租经营收益法，按照10%到30%的投资回报率计算，按照房值不同收益略有不同。

目前郑州在售的产权式酒店的收益方式属于第一种，相比后者利润较少但更有保障，投资回报期在15年以内具有投资价值，15-20年则投资价值较差，高于20年不宜投资。

“酒店式公寓与普通住宅本质的不同就是提供酒店式的服务，因此今后服务质量的好坏直接关系到物业今后的租金和收益回报”，徐钧指出，好的酒店管理公司不仅能够保证广大投资者获得稳定的收益，对物业的升值也会起到较大的推动作用。

因此，将大堂改成房间出售的情况，造成业主的权益受到侵害。投资酒店式公寓必须要看酒店经营管理公司的实力，包括服务水平、管理经验及信誉等方面，首选知名品牌、拥有较长酒店经营历史的公司。

置业者在选购商务、酒店类小户型公寓时，一定要看清土地证上的权属划分，公摊包括哪些部分一定要仔细确认，以防开发商后期将业主共有的配套设施转售或出租。此前，曾有开发商将公寓大堂改建成房间出售的情况，侵害到业主的权益，为减少后期纠纷，出手时一定要谨慎，优选大品牌、信誉良好的企业所开发的公寓项目。

链接：

深圳市泰辰置业顾问有限公司副总经理徐钧，2001年入职深圳至祥地产经纪公司；2002年入职深圳中原物业顾问有限公司并获2002年度“最佳生力军”银奖；2004年度获策划中心“优秀策划师”，“最佳业绩策划师”；2005年获策划中心年度“最优表现策划经理”。

深圳市泰辰置业顾问有限公司创立于2006年，在创立之初就以全国的视野专注于投身于河南房地产市场的发展。分别在房地产二级市场领域向河南开发企业提供专业的市场决策咨询服务和营销策划代理服务；同时也在房地产三级市场向河南地区客户提供安全、有效的二手房租售经纪服务。



## 楼市漫谈

## 较量

本栏主笔 马晓鹏

楼市调控棋入中局，纠缠、攻守、政策和市场的对弈火花四溅。

先是房地产市场调控有关政策可能取消，三套房贷放开，国资委投意央企拿地等传闻甚嚣尘上，引起了各界广泛关注。随即股市大涨，尤其是房地产股票更是一马当先。

政府相关部门集中在本周二表态，银监会、住建部、国资委，三大部委均否认楼市调控松动，披云见日，调控继续。立竿见影，股市本周二大幅度回调，金融和地产板块跌幅居前。

针对有媒体报道，国资委通过约谈等方式投意央企下半年在各自专注的领域快速扩张，国资委相关人士表示，自国资委要求78户非房地产主业，中央企业退出房地产业务以来，央企退出工作正在有序顺利进行，同时还强调，房地产业务在整个央企业务中占比很低，并且，房地产业务主要集中在16家以房地产开发与经营为主业的中央企业，并非央企业务的重点。

但从实际调研情况看，除中行暂停受理三套房贷外，目前工行、农行、建行及多数中

小商业银行仍在按规定“大幅提高利率和首付比例”的基础上向客户提供三套房贷。有银行业内人士表示，像招商银行、深发展等多家中小商业银行在办理三套房贷政策执行得比国有大行更有“弹性”。

国家统计局近日发布的数据显示，6月份，全国70个大中城市，商品房销售价格虽然同比涨幅仍然达到11.4%，但较上月减少了1个百分点，这已经是4月份以来连续第二个月出现回落，同时房屋销售价格的环比统计，则由5月份的环比上涨0.2%，转为6月份的环比下降0.1%，这是近15个月以来，全国房价环比增幅首次由涨转降。

今年以来，关于房地产的博弈就像是一场扣人心弦的足球赛，没到终场哨响，胜负就总有悬念。目前在调控政策之下，各地的房价大多依然坚挺，虽处下风，但是却并没有落败，甚至有了反击之势。

最近倾向房地产一方的声音多了起来，同时，原本收紧的房贷政策在一些地方也有了悄然松动的迹象。博弈之中，房地产调控政策将如何延续？拭目以待！

### SSWW 浪鲸卫浴

## 浪鲸厂家直通郑州

### 董事长现场签售

# 7月15日开始抢购

厂家直通货：499元

厂家直通货：699元

型号：CO-1009连体座便器 原价：3080元 每卡每户限购一套

型号：FT-0356淋浴花洒 原价：1780元

型号：CO-1034 高档实木浴室柜 型号：BF-8106 高档陶瓷洁具 型号：FT-0358 高档淋浴花洒

超值套购组合一 原价：8950元

更多优惠信息咨询浪鲸各大专卖店

1 凤凰城二楼东区南79-87号 电话：86085122 66537986

2 红星-美凯龙一楼中厅 电话：55581177

3 居然之家一楼(商都路与通泰路交叉口) 电话：60189518

4 新家居建材商场二楼 电话：66721388

参加浪鲸密售活动 省一年工资 错过再等一年!

## 郑州房管部门 公布7月租房参考价

最近房屋出租的价格一直备受市民关注。近日，市房管局租赁市场管理处公布了7月的各类房屋的租赁参考价格。留郑的外来务工人员租房时，心里有个参考。

在公布的参考价格中，市房管局租赁市场管理处将郑州划分为70多个区块，分别给出不同地块的参考价格。以后，这样的信息每个月都会发布一次。需要租房的市民可先登录<http://www.zfzl.net/price/>查询，以便自己租房时有个参考。

### 我市住宅房地产与非住宅房地产 租赁价格行情

★区域范围：包括西环路以东，南阳路以西，北环路以南区域。

★主要道路：该区域有电厂东路、黎明路、秦岭路、五龙口南路、沙口路、兴隆铺路、兴南街等。

住宅租赁价格(元/月)：

户型——

一室一厅(小户型)：280-350；  
二室一厅：450-850；  
三室一厅：600-800；  
三室二厅：700-1400。

非住宅租赁价格(元/平方米/月)：

类型——

商铺：30-60；写字楼：30-50；  
批发市场：20-60；仓储：15-50。

★区域范围：南阳路以东，农业路以北，文化路以西，北环路以南。

★主要道路：丰乐路、东风路、丰庆路、群众路、园田路、信息学院路、俭学街等。

住宅租赁价格(元/月)：

户型——

一室一厅(小户型)：350-500；  
二室一厅：500-700；  
三室一厅：1100-1500；  
三室二厅：1300-1600；  
四室一厅：1650-1800；  
四室二厅：1800-2000。

非住宅租赁价格(元/平方米/月)：

类型——

商铺：60-120；写字楼：25-40；  
批发市场：80-110；仓储：18-21。

★区域范围：文化路以东，农业路以北，花园路以西，北环路以南。

★主要道路：东风路、徐寨路。

住宅租赁价格(元/月)：

户型——

一室一厅(小户型)：550-1200；  
二室一厅：600-1350；  
二室一厅：600-1850；  
三室一厅：800-2000；  
三室二厅：1150-2450；  
四室一厅：1300-2500；  
四室二厅：1400-3000。

非住宅租赁价格(元/平方米/月)：

类型——

商铺：80-150；写字楼：25-40；  
批发市场：55-100；仓储：15-28。

★区域范围：农业路以北，花园路以东，东环路以西，北环路以南。

★主要道路：经三路、北林路、畜牧路、德亿路。

住宅租赁价格(元/月)：

户型——

一室一厅(小户型)：500-700；  
二室一厅：650-1350；  
二室一厅：750-1900；  
三室一厅：800-2000；  
三室二厅：950-2200；  
四室一厅：1200-2500；  
四室二厅：1750-2700。

非住宅租赁价格(元/平方米/月)：

类型——

商铺：45-80；写字楼：15-30；  
批发市场：70-100；仓储：20-30。

★区域范围：西环路以东，建设路以北，桐柏路以西，冉屯路以南。

★主要道路：西流湖路、冉屯南街、煤仓北街、冉屯东路、董寨路、棉纺西路等。

住宅租赁价格(元/月)：

户型——

一室一厅(小户型)：500-700；  
二室一厅：500-800；  
二室一厅：600-1400；  
三室一厅：600-1500；  
三室二厅：700-1600；  
四室一厅：900-1800。

非住宅租赁价格(元/平方米/月)：

类型——

商铺：25-80；写字楼：27-45；  
批发市场：25-85；仓储：15-48。

郑州市房地产管理局房产租赁处 提供  
实习生 李勇 整理