

本报讯(记者 冯成刚 通讯员 史航)5月24日上午,郑州市二七区人民政府城市建设拆迁办公室更名为二七区房屋征收局并举行了挂牌仪式。

这是区委、区政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施要求,结合二七区实际,为

进一步加强二七区国有土地上房屋征收与补偿工作迈出的第一步。

挂牌仪式上,市拆迁办主任贺国富对二七区房屋征收局的成立表示祝贺,他说,二七区房屋征收局的成立,对我市及二七区房屋征收补偿工

作意义重大,将进一步规范和推动我市及二七区国有土地房屋征收与补偿工作的正规化、法制化进程,加快城市经济发展的步伐。希望二七区房屋征收局在今后的工作中取得更好的成绩,为我市城市建设谱写和谐新篇章。

多方角力下的郑州楼市

本报记者 黄晓娟

限购、限价、央行加息……接二连三的调控行为让原属于楼市销售旺季的“金三银四”成为泡影。楼市成交量急转直下,观望氛围浓厚。业内人士认为,作为三线城市的郑州,刚需力量强大,楼市回暖只需合适的契机。而限购令在郑州立竿见影,必将导致开发商资金链逐步收紧,从而拉低房价。降价预期虽然存在,但是房价一旦下行必然会损害已购房者的利益。

郑州房地产市场格局会因政策的调整发生怎样的改变?郑州楼市所面临的机遇与挑战有哪些?

市场·成交量跌宕起伏

用一个词语来形容近两个月来郑州楼市的成交量,可以说是“跌宕起伏”。据统计,自郑州限购令实行以来,3月份首周全市商品房成交量较前一周下降幅度高达68.33%;市区二手房成交量也有所下降。据相关媒体统计,5月第二周,我市商品房成交量较前一周上涨幅度近60%。

4月份,限购令导致一部分已交定金的购房者退房,造成楼市成交量的跌宕起伏。此外,郑州在售楼盘价格也并未因成交量的下降而有所松动。即使部分楼盘推出优惠活动,也都控制在极低的幅度。据记者观察,从3月初到5月中旬,郑州楼市成交曲线已形成一个完整的“Z”字符号,是近期以来郑州房地产市场的最直观表现。

业内·信贷收紧是“双刃剑”

5月18日,央行上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。此次上调之后,对房地产市场的发展会有一定影响。

“不管是对购房者,还是对开发商,银行不放贷款是造成市场低迷的重要原因。”据业内人士分析,信贷政策紧缩、利息上调,加上行政手段限制房产交易贷款,造成楼市交易量的大幅下降。

专家表示,限购让有改善需求的购房者必须对现持有的房产进行处理,对投资炒房者也是巨大的打击。存款准备金率的上调,直接影响到商业银行的放贷能力,同时,银行可能调整贷款投向,减少房地产领域的贷款投放。开发商缺少了融资渠道,购房者面临更加严格的购房资格审查,对于市场来讲,信贷收紧成了一把“双刃剑”。

购房者·观望持续

记者近日走访楼盘时发现,不管是限购还是非限购的区域,前来看盘的市民都大幅度减少。“明明是非限购区域,可是最近主动来看盘的市民却大大减少了。”城南一家楼盘的销售顾问告诉记者,有一定经济实力的刚需购房者更愿意选择在市区买房,而经济实力相对较弱的市民在当前调控影响下,迟迟不愿意出手。

由于对未来政策预期的不确定性导致了市场观望情绪的持续蔓延。很多刚需购房者愿意相信,在当前调控政策下,房价不会快速上涨,观望是目前所能选择的最好方式。

大量投资者退出房地产市场,改善型购房者期待房价下跌,刚需购房者在当前调控政策下止步不前,由此可见,对市场持降价预期的市民不在少数。因此,调控力度的不断加大,对于房地产市场是利好,也是考验。

展望·挑战与机遇并存

相对于国内其他城市,“郑州版限购令”略显“温和”:既限制了楼市的投资力量,也保护了刚需购房者的利益。被限区域是人口日趋饱和的主城区和一二房难求的新城区,新政策的实行无疑受到了老百姓的拥护。而经济开发区、高新技术开发区等非限购区域并没有感受到“利好”。

业内人士介绍,目前市区新推房源减少,很多楼盘以消耗库存为主,加大折扣优惠力度,但由于市场观望气氛浓厚以及售楼处折扣力度不大,短期内成交量仍然没有改善。而处于非限购区域的楼盘,一方面受到当前市场观望情绪的影响,另一方面是很多市民尚未形成在这些地区买房的置业观念。

市场遇冷,开发商面临巨大的挑战,同时限购令的实施对于诸多企业来讲更是一次难得的机遇。专家分析,目前的市场条件将促使开发企业转攻商业地产,也将促进户型的革新。而处于非限购区域的楼盘一定要沉得住气,只有打造出质量和售后服务优质的房源,才能真正在地产界乘风破浪。

楼市观点



由于全国楼市成交量都在下降,因此今年房价还会略微有所下跌,房价拐点今年肯定是要到来了。就全国而言,未来房价下降的幅度每个城市都会不一样,大中城市可能会达到10%~20%。

——河南建业集团董事长 胡葆森

商业地产在中国的各个城市,尤其是一线的大型城市,还有很大的发展空间,从目前市场的租金回报率来看,也远远高于住宅的租金回报率,这是住宅开发企业涌入商业地产的原因之一;但商业地产需要很高的专业经验,要完成真正的转型至少需要三年时间。

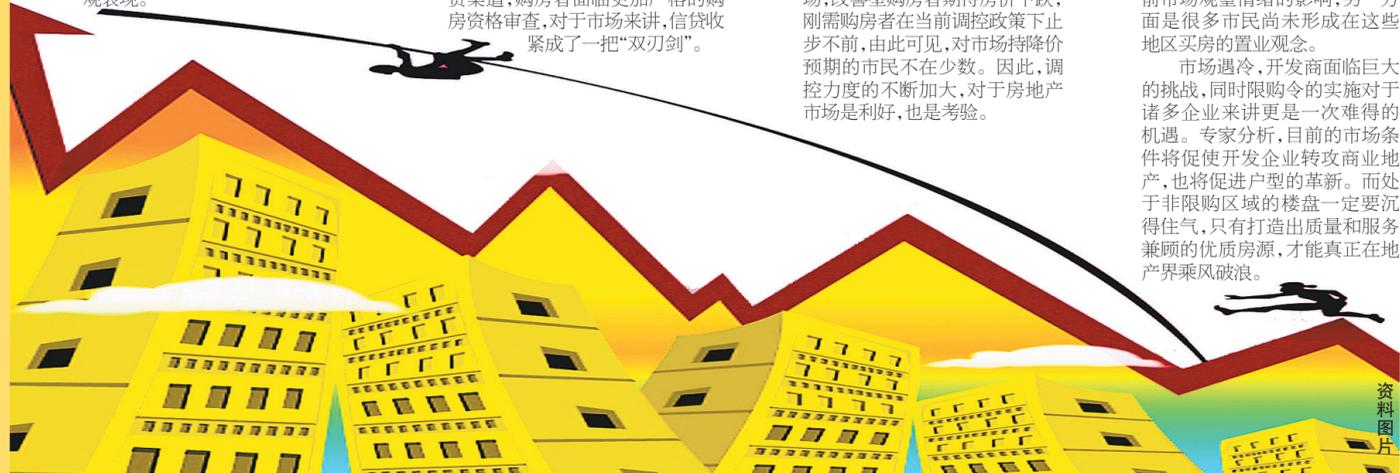
——SOHO中国董事长 潘石屹

按目前房产税试点城市的方案来看,房产税收得越少说明房产税试点越成功,如果上海和重庆房产税收得少,只能说明价格高的住房卖得少,这意味着高价房的需求低,如果高价房的价格不涨,低价房的价格上涨空间就不大。

——住建部政策研究中心副主任 秦虹

中央电视台的广告1秒钟大概15万元,按一场球至少90分钟的时间换算,价值不菲。但是用收入的零头去投入足球,那效果可能就不一样了。恒大投资排球、足球,其实这是公司品牌的宣传手段,恒大在全国的品牌形象得到了大幅提升,对整体销售是有利的。

——恒大地产集团董事局主席 许家印



郑州市城乡规划局

怡丰·森林湖(二期)规划调整公示

(2011-21)

怡丰·森林湖(二期)规划正在我局办理相关手续,根据相关法律、法规要求,现就其规划调整予以公示:

项目名称: 怡丰·森林湖(二期)

建设单位: 河南怡丰置业发展有限公司

用地位置: 天河路东 东风渠西

修改内容:

1. 多层住宅丽然居45#-48#楼增加电梯设计。
2. 幼儿园与小学集中于用地西南角布置,满足日照要求。
3. 未报建部分住宅由原设计地上三层改为地上四层。

附图: 1. 效果图

2. 怡丰·森林湖(二期)总平面图

公示期: 2011年5月26日至6月4日

联系电话: 67188510(郑州市城乡规划局建筑规划处)

