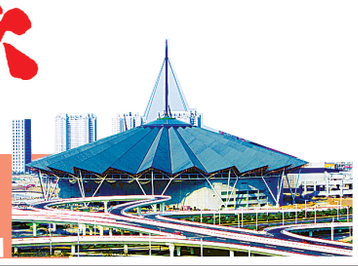
郑州日报
2011年11月10日 星期四
中原楼市
主编 刘文良 责编 侯国昌
编辑 李 莉 校对 营 莉
ZHENGZHOU DAILY REAL ESTATE



嵩山路税务所开展地产企业“一对一”服务

本报讯（记者 **曹 阳** 通讯员 **李占军**）进入11月以来，二七区地方税务局嵩山路税务所以开展“企业服务活动”为契机，对辖区内的房地产企业开展了“一对一”的纳税服务活动。

房地产企业是地税税源大户，在嵩山路税务所管理的30家房地产企业中，有项目开发的10家房地产企业今年以来累计缴纳税款1亿多元，占全所税收任务的半壁江山。因此，该所针对房地产企业开展了“一对一”服务。

一是“一对一”纳税辅导。不仅免费为辖区内的房地产企业提供税收法律、法规及税收政策汇编书籍，而且派专员上门面对面地解决企业在进行企业所得税核算时遇到的财务和税收问题，使房地产企业顺利完成了由核定征收向查账征收的过渡；二是“一对一”建立台账服务。该所建立了《房地产开发企业项目跟踪管理表》、《房地产企业税收征收情况统计表》、《房地产开发企业项目完工结算申报表》等台账，要求企业在第一时间内汇报开发项目的进度及完工情况，以便加强对房地产业市场以及地方税收变化情况的监控与分析；三是“一对一”进行效果回访。通过对房地产开发企业进行纳税服务效果回访，了解掌握纳税人合理合法的个性化服务需求等，以此增加纳税服务的针对性和实效性。

国务院总理温家宝近日明确表示：中国下调房价是国家坚定的政策，调节后的房价将使民众能够接受，也使房地产业健康有序发展。

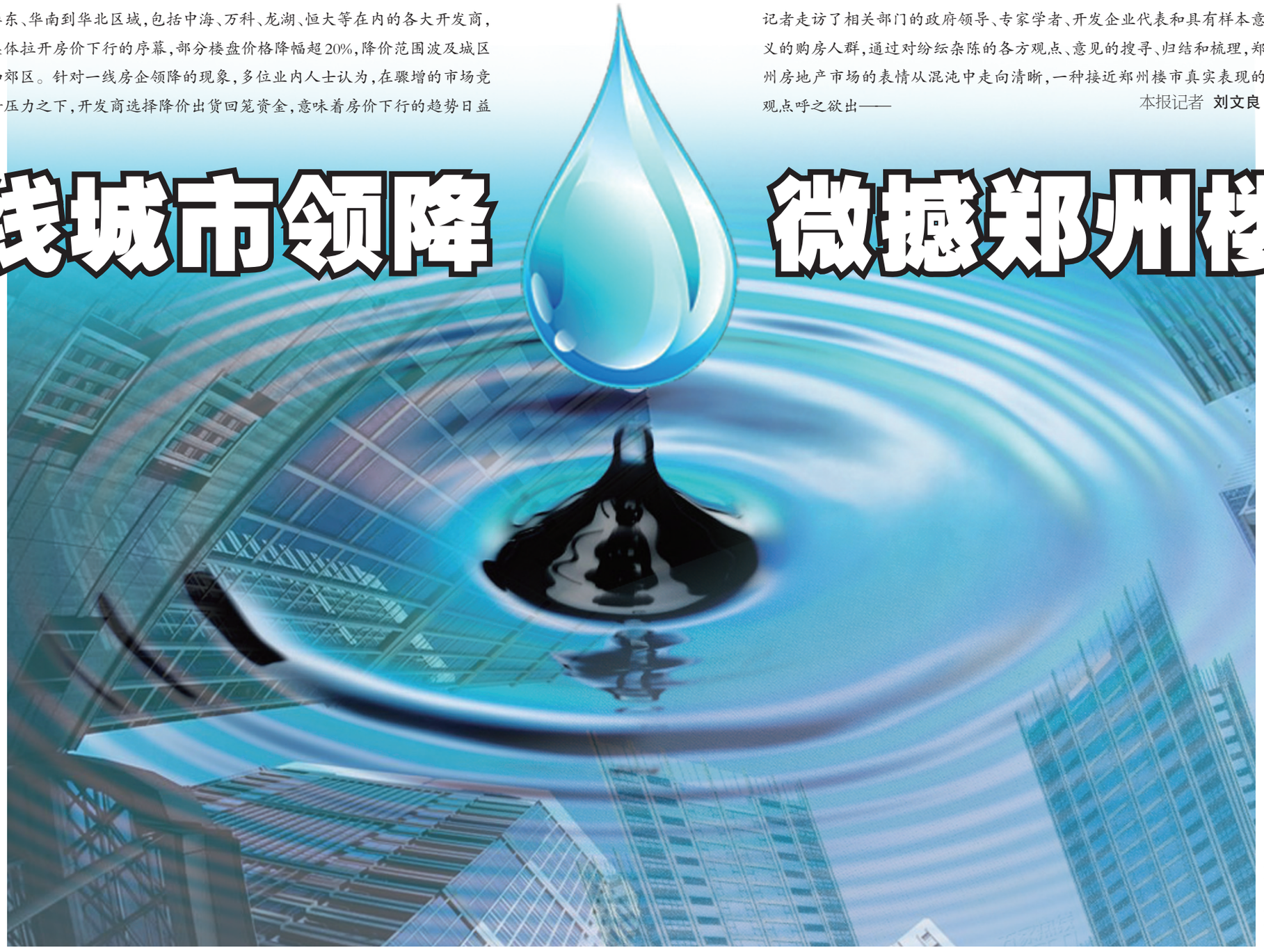
有媒体评论称：温总理首提房价“下调”，表明中国政府坚定不移地推行地产调控政策和促使房价合理回归的强硬决心。

进入本月以来，媒体报道中的全国房价“降声”一片。继今年5月北京、深圳等地个别楼盘相继降价之后，到10月下旬，从一线到二线城市，从华东、华南到华北区域，包括中海、万科、龙湖、恒大等在内的各大开发商，集体拉开房价下行的序幕，部分楼盘价格降幅超20%，降价范围波及城区和郊区。针对一线房企领降的现象，多位业内人士认为，在骤增的市场竞争压力之下，开发商选择降价出货回笼资金，意味着房价下行的趋势日益明显，宏观调控的效应凸显，房价的拐点将在未来一个时期出现。

一线城市的一线房企“领降”，作为二线城市的郑州，目前房地产市场运营情况如何？房价走势怎样？郑州房价“拐点”临近了吗？郑州房价是持续上涨还是小幅回落、大幅暴跌？郑州房价的合理水平是多少？目前是不是在郑州买房的最佳时机？购房者是继续持币观望还是“该出手时就出手”？面对诸多的类似屈原“天问”般的问题和待解的谜团，连日来，记者走访了相关部门的政府领导、专家学者、开发企业代表和具有样本意义的购房人群，通过对纷纭杂陈的各方观点、意见的搜寻、归结和梳理，郑州房地产市场的表情从混沌中走向清晰，一种接近郑州楼市真实表现的观点呼之欲出——

本报记者 **刘文良**

一线城市领降 微撼郑州楼市



制图 周小舟

一线城市的辐射效应和标杆作用

我们常说，河南是中国的缩影，河南是中国的一面镜子，从这面镜子中可以照见中国的历史、现状和未来，这是基于历史学的、社会学的和人口学的诠释。

中国房地产意义上的“风向标”和“晴雨表”，绝非我们河南，而是一线城市：北京、上海、深圳、广州。因此，国人谈论楼市走向、市场变动，首先需要关注的，往往也是一线城市。如果说一叶可以知秋，牵一线城市一发而动全国全身，故早年间上海某一楼盘大幅降价，被媒体渲染放大后，全国闻之色变，虽未应声降价，仍有“上海感冒，全国咳嗽”的震动效应。

去冬今春以来，在限购、限贷的双管齐下的作用下，全国一线城市和大部分二线城市成交量应声回落，不仅春天花未开，秋天也未结出硕果，“金九银十”明显成色不足，传统的楼市“旺季”变成“望季”。与成交量大幅回落不同，今年1～10月份，无论是一线城市，还是二三线城市，房价依然坚挺，虽然少量城市房价小幅震荡，小幅下跌，大部分城市房价依然呈上涨态势，一些未限购城市房价涨幅迅猛，全国楼市总体呈现出“量跌价稳”的局面，出现了所谓的“滞涨”，与2008年楼市低迷、地产“寒潮”似曾相识。

进入10月下旬，就在国人们，无论是地方政府、开发商、各大银行、购房者纠结于“限购令”会不会取消，“限购令”还能走多远之际，就在人们惊异于佛山取消限购令之举的朝令夕改之时，全国人大财经委副主任委员吴晓灵在不久前召开的十一届全国人大常委会第二十三次会议联组会议上表示，长期采取房地产限购政策与市场配置资源的原则相悖，应更多地运用税收手段调节。住建部部长姜伟新则在上月底表示：限购政策已取得一定效果，待全国个人住房信息建立起来之后，就不必再采取限购。全国人大常委、住建部部长的讲话一出，一些专家和业内人士预测，限购政策将在今年年底或者明年逐步退出，限购政策或将松动。

然而，一些专家和业内人士预期的限购令松动的局面不仅没有出现，11月1日，珠海再出限购令，规定自即日起，本地居民和缴纳一年以上社保的外地人，只能在香洲新增一套房，从而成为广东限购第四城，全国限购城市增至47个。不仅如此，珠海在限购的同时，实施限价，成为全国首个“双限城”。珠海市规定，新房的价格限定为11285元/平方米，超过该价格缓发预售许可证。11285元/平方米，正是珠海2011年度的房价控制目标。但市场上，主要楼盘的销售价格都是在14000元/平方米以上。部分专家预期的限购令取消的结果不仅没有出现，珠海楼市却迎来了“双限”，联想到佛山取消限购令的“一日游”，人们方始深刻地感受到中央政府绝不动摇的房地产调控政策的决心之强和力度之巨。

于是乎，进入十月下旬，全国楼市颜色剧变。

春江水暖上海先知。从10月19日起，上海中海的御景熙岸加推370多套房源，团购价为1.6万元~1.7万元/平方米，该价位较该项目前期推盘价格降幅近30%；而另一种由3套公寓拼起来的联排别墅，均价由前期的3万元/平方米直降到1.75万元/平方米，降幅达40%。

以深圳为代表的华南区域降价潮也“揭竿而起”。万科在华南的几个项目均推出不同幅度的优惠措施。龙湖、首创、恒大、富力等大型房企的部分项目也纷纷降价促销出货，部分楼盘价格较前降幅超过20%。据中原地产调研显示，楼市降价潮已经从一线城市蔓延至二三线城市，目前杭州新盘成交价较周边区域降幅10%~20%，成都新开楼盘降价幅度大部分在5%~10%、南京降幅约10%、天津降幅在5%~15%。

始发于上海、波及华南的由一线房企发起的降价潮并没有因业主维权而停歇，近日，北京楼市降价也因万科昌平项目的率先降价渐成燎原之势。对于北京郊区部分楼盘出现的降价现象，链家地产首席分析师张月认为：“作为限购最严厉的城市，北京房价变动在房地产行业中更具标杆作用。”对此，人们不禁要问：北京的房价是不是处于高位运行？是不是严重超出温总理所指出的“民众能够接受的能力”？作为中国的首善之处，北京的房价降到多少才算合理水平呢？中国社会科学院工业经济研究所投资与市场研究室主任曹建海不久前放言：北京房价应该降一半，才算合理水平，才会回到价值本身。而且即使降一半，仍有很多人买不起。北京房地产协会会长陈志则认为，北京房价再也不会出现大涨或大跌的现象，目前的走势是稳中有降。但是他还认为，即使限购令不取消，今年那些不符合购房条件被拒之门外的人，明年会符合限购条件，这部分购买力会释放，届时房价仍会上涨。

郑州楼市的专家『解读』和市场『表情』

对一线城市一线房企发起的降价风潮对郑州楼市的影响，长期从事郑州及河南省其他地市房地产项目代理、身临市场一线的前沿地产董事长雷广辉，借用一句古诗来形容：“风乍起，吹皱一池秋水。”

而河南省社科院副院长刘道兴在接受记者采访时则明确表示：一线城市的部分一线房企为应对成交低迷、加速回笼资金而进行促销降价，虽具一定的示范作用和辐射效应，但是并不意味着作为二三线城市的郑州房价就会因此应声回落，房地产是一个有着极强地域性的行业，北京降价与郑州房价走势之间，没有因果关系。但刘院长同时强调，一线城市一线房企的降价行为，至少传达出以下几种信号：一是限购政策短时间不会出现松动，也不会取消，中央政府大有不达目的誓不罢休的决心，那些寄希望限购政策松动或取消而迎来房地产“春天”的想法，看来可以打消，郑州地产企业应该像建业董事长胡葆森那样，常存惧者生存之念，做好过寒冬的准备；不仅如此，2008年房地产寒潮时政府出手救市的举措今年希望不再，中央政府显然汲取了此前的教训，不再重蹈2008年的前车之鉴，因此，往年出现的调控等于“空调”、房价屡调屡高、越调控越报复性反弹的局面将不复存在，因此，郑州新开楼盘在确定开盘均价的时候，应充分考虑到市场中潜在的风险和威胁，未雨绸缪，早做图谋，今年做好明年的打算；其次，必须看到，不能狭义地将中央政府宏观调控的政策理解为用行政干预手段让房价暴跌，不能简单地理解为打压房地产行业发展，无论是限购还是限贷，终极目的是为了抑制过快上涨的房价，让房价回归合理的水平，最终促进房地产行业健康有序地发展。郑州房地产市场总体是健康和平稳的，房价相对处于一个合理的水平，在中部六省省会城市中房价是最低的，但是近年来涨幅过快，今年数个月份涨幅位居全国前列，且局部地区房价上涨过猛，如郑东新区、中牟新区，因此，郑州房价需要盘整，力保郑州2012年房价控制目标实现。

有着丰富的媒体从业背景的河南省房地产商会秘书长赵进京有着独特的理解，他认为：“一线城市出现的降价之举，与其说作用于房价，毋宁说作用于郑州人，特别是郑州开发商和郑州购房者的心理，对其心理上的影响和冲击远胜于郑州房价的变动和表现。对于开发商的心理冲击，主要表现在拉低了对后市的预期，表现在房价上，最近开盘的几个项目，开盘成交均价远远低于当初的价格预期，比如说原计划开盘均价是1万元，考虑到限购、限贷等因素，考虑到客户成交率和资金回笼等方面，最终确定的开盘均价是不到8000元，实际开盘均价远低于当初的预期均价，等于是变相降价。对于那些已经开盘、现行的销售价格存在市场抗性和风险的楼盘，则会采取打折、赠送等方式，吸引购房者成交。对于购房者心理的冲击，则是加剧和强化了购房者后市房价降价的预期。由于部分媒体的密集和夸大的降价宣传，必然导致大部分购房者持币观望、坐等房价下降，这部分购房者过去也是笃信部分专家和媒体降价的宣传，结果连呼上当，目前政策硬着陆，这部分购房者对降价的预期信心满满，因此，不到房价见底的时候，轻易不会出手。”

采访中，赵进京希望通过本报提醒购房者：郑州房价未来一个时期不会暴涨，但是也不会暴跌，房价更不会见底，谁也无法确定这个底线。房价会维持在一个相对稳定的水平，总体走势企稳，从目前开发商的定价策略和促销手段上看，对于那些刚性需求的首次购房者来说，目前购房应是最佳时机，如同冬天里购买夏天的衣服。虽然人们都寄希望于未来房价会大降，但是这的确是一个不确定的因素，往好处说，部分区域的某些楼盘价格会有所回落，但是回落幅度我估计不会超过目前，未来房价仍会维持在目前的这个水平，所以，与其坐等不可预知的未来，不如“见好就收”，把握现在，把握了现在，其实就是把握未来。

在河南省地产界、学术界享有“民生”教授、以治学严谨、为民直言的河南财经政法大学城市研究中心主任刘社教授，同样建言郑州购房者目前是购房的较好良机。

支撑这一观点的，在刘社看来有以下几个层面：从政策层面来讲，中央政府调控政策不会放松，但是也不会再出“狠招”和“重拳”，目的是为了保持房地产行业健康发展；郑州市政府年底要向中央政府交出年度房价调控目的的答卷，这就决定了最近一个阶段房价势必要维持相对稳定的水平，不会出现大起大落；从郑州楼市的房价水平来看，10月份住房均价6863元，环比略涨0.70%，涨幅可以忽略不计，说明郑州房价涨幅趋缓，还处于高位运行阶段。但是由于郑州市保障性住房建设目标的强力落地，加上限购、限贷和购房者的观望气息日浓，目前成交低迷，售楼部再也见不到连夜排队的景象，使得新近开盘的项目，开盘均价不约而同的有所走低。我每个周末都到售楼部去调研，平日也经常接到各类促销信息，这些都足以说明郑州房价开始出现回调的迹象，但是总体而言，郑州房价未见整体回落，预计一两个月后会有较大的回调空间，值得购房者出手；关于媒体热议的拐点问题，我个人之见，郑州目前未见拐点，拐点是一旦房价拐了就会一直回落，但是目前通胀仍在高位，购房仍是保值增值的首选；城市化进程不可逆转；郑州都市区规划纲要既成，郑州未来要建1500万人的大都市，人口仍会激增；刚性需求仍是市场主力，刚性需求不可阻挡；土地财政的国情、税务成本、建安成本、建材成本、管理成本、营销成本的有增无减，这些都决定着房价不可能像有些购房者期望的那样暴跌一半。所以，一旦调控政策大有收效，房地产开发作为国民经济的支柱产业仍会有长远的发展空间，因此，在郑州，房地产仍将沿着健康、稳定的方向发展，房价仍存在上行的可能。

采访中，记者随机访问的20多名购房者，有17人表示有购房意向，多为首次置业者，制约这些购房者购房的因素，一是首付款的压力，二是因为限购不具备购房条件，三是对房地产市场走势迷茫，不知道“风往哪个方向吹”。但是多数受访者不相信郑州房价会大跌，期望郑州房价维持在现有水平，表明郑州购房者的信心指数高于全国水平。