

每一年的楼市都会发生很多事,2011年也不例外。在2012年已经到来的时刻,我们似乎可以对2011年的郑州楼市下一断语了:这又是一个非同寻常的年份。这一年,来自政府的调控政策愈发强烈,限购、限贷,加上保障房建设,业界人士开始慨叹楼市进入了“深水区”,房产销售量价齐跌的现象开始在一线城市出现。这一年,房地产的利好消息也并不鲜见,政府规划的强势带动,刚需人群的迫不及待,中产阶层的投资需求,使得房价松动迹象并不明显,而且似乎还在酝酿反攻。有人说,2011年,楼市拐点来了,下行趋势将至少延续几年。有人说,如果房价上涨没有底线,那么调控也就不会有期限。房地产的转型之路依然漫长。可以肯定的是,不论接下来的舞台上演何种剧目,2011年的楼市都只是一个序幕。我们眼光所及的镜头,或许只是这部大片的惊鸿一瞥。这个特写肯定反映了楼市剧情的某个时刻,却对我们理解整个篇章难说有多少裨益。整个楼市的深不可测已成为人们的共识,即使将眼光局限于郑州这座城市,仍然很难用一篇文字将其描述清晰。这里,记者截取2011年发生、正作用于郑州楼市的一些事,希望通过这些片段让读者见微知著,窥一斑而知全貌。



那些影响2011郑州楼市的事

本报记者 赵 巍

《中原经济区郑州都市区建设纲要》审议通过

许多人都说,2011年,房地产业迎来了行业的寒冬,而在郑州,寒冬中仍有阵阵暖流涌动,其中,最为强烈的暖流就来自郑州都市区建设“两核六城十组团”规划宏伟蓝图。毫不夸张地说,这是影响2011年甚至今后几年郑州楼市的重要因素之一。

2011年8月底,中国共产党郑州市第十次代表大会上,《中原经济区郑州都市区建设纲要(草案)》正式发布。在政府勾勒的蓝图中,郑州都市区建设将坚持组团发展、产城互动、复合型和生态型的发展理念,按照“核心、组团、多点”的布局,构筑“两核六城十组团”的发展格局。“两核”即中心城区和郑州新区。其中,中心城区要建成省市政治文化中心、现代商贸服务中心和历史文化名城保护核心区。郑州新区到2020年,人口要达到400万,GDP占全市1/3。CBD中心实现入驻世界500强企业在国内500强企业各100家,各类金融机构150家。

同时,为了拓展都市区发展空间,打造新的经济增长点,《纲要》提出,未来,郑州都市区建设将加快组团融城发展,建设航空城、新郑新城、中牟新城、巩义新城、新密(曲梁)新城、登封新城等“六城”,重点推进宜居教育城、宜居健康城、宜居职教城、新商城、中原宜居商贸城、金水科教新城、惠济高端服务业新

城、二七生态文化新城、先进制造业新城和高新城等“宜居城市十组团”建设。

这一规划,拉大了郑州的城市框架,使得房地产企业的战场不再局限于主城区,周边的卫星城也被拉了进来,可谓区域广阔。专家称,区域变大,房地产市场的供给量也会变大,而且十大组团不在限购区内,有利于稳定房价。而且可以看到,这一规划的出台,也为房地产企业的“上山下乡”找到了政策动力,转型之路也将更加平稳。

2011年国庆节之前,国务院出台了《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》,这意味着承担中部崛起之责、承载河南振兴宏业的中原经济建设已提升为国家战略,而且已经进入实际操作阶段。为更好地发挥郑州在中原经济区建设中的龙头作用、重心作用和示范带动作用,市委、市政府提出了“建设郑州都市区、打造中原经济区核心增长区”的总体发展思路。

可以想见,在现行的房地产市场形势下,郑州都市区建设将给房地产业发展带来新的机遇。如何抓住历史机遇,抢占先机,积极作为,在发展的同时为加快推进郑州都市区建设,成了今后许多年摆在所有郑州房地产企业面前的一道命题。

限购限贷持续发力

限购、限贷是2011年的楼市难以回避的词汇,有人甚至称2011年是楼市调控年,可见其影响之深远。2011年郑州开始实施限购的第一年,这一年,这个词成了一些楼盘的梦魇,也成了另一些楼盘的卖点。

为抑制郑州市房价过快增长,自2011年1月6日起,郑州市开始全面实施商品住房限购令,人口过密区限购一套房。2011年3月3日,郑州推出升级版限购令,升级后的“限购令”更加严格:除了新建住宅,二手房也纳入限购范围;限购区域为郑州市内5区和郑东新区。对于拥有郑州户籍居民家庭,实行“限二禁三”,即已拥有1套住房的本市户籍居民家庭(包括购房人、配偶以及未成年子女),限购1套住房。对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,暂停在郑州市区向其售房。

2011年1月26日,国务院常务会议推出八条房地产调控措施,被称为“新国八条”,要求之一为,化差别化住房贷款政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于1.1倍。这一政策的出台对房地产业杀

伤力巨大,曾有专家表示,相比限购,真正对开发商和购房者影响大的是限贷,银行对购房者的放款受限制,对开发商的放款周期也在拉长,使急于回笼资金的开发商银根不断收紧。

据郑州市住房保障和房地产管理局发布的11月份郑房指数显示,11月份,郑州市市区商品住宅销售3237套,销售面积32.01万平方米,销售均价为6290元/平方米。从同比数据来看,11月份的商住房销量是自2004年以来同期最低销量。调控政策抑制销量、抑制房价效果的效果已不言而喻。

有专家预测,2012年从紧的宏观调控方向依然不会发生改变,但是局部微调的可能性依然存在。2011年年底,已有部分地方政府出台松绑措施,涉及土地出让、房源解禁、税费优惠、购房补贴等多个环节。对比各类微调条款,除土地松绑条件外,其他各项措施均针对刚性或改善性需求。预计在2012年,这种惠及刚需的松绑有望继续得到默许,而在“限购”等焦点政策上中央与地方政府的博弈仍将持续。

保障性住房建设大有“保障”

“在时间紧迫、任务艰巨的形势下,郑州市2011年开工建设和筹集6万套保障性住房的目标任务有信心、有能力确保完成。”2011年9月,郑州市房管局局长王万鹏在接受本报记者独家专访时明确表示政府在加快保障性住房建设方面的信心和难度。

2011年,省政府要求郑州市建设保障性住房54429套,郑州市实际新开工55716套。其中,经济适用房28307套、公共租赁住房23580套、廉租房2856套。廉租房租赁补贴标准由每月每平方米6元提高到8元。

2011年9月30日,国务院办公厅发布《关于保障房安居工程建设和管理的指导意见》,首次明确提出将公共租赁住房作为今后的保障房建设重点。公共租赁住房主要面向城市中低收入困难家庭、外来务工人员和城市新就业职工出租。鼓励房地产企业开发建设和运营公租房。

郑州地产企业整体展示慈善形象

2011年,虽处于调控的风口浪尖,郑州地产企业却集体展示出“慈善形象”。针对善举,本报也曾经列出一份榜单。

这份榜单代表的是一个群体,一个肩负着企业公民社会责任的郑州地产群体,这个群体以慈善企业、慈善企业家的群像,接受着全社会的注目礼。

这又是一份让人欣慰、欣喜的榜单,这份榜单带给我们的良善和美好,温馨和暖意,远胜于半年一次抑或一年一次发布的销售业绩排行榜。

当爱心传递着爱心,善意感动着善意,善行牵引着善行,我们心怀敬意,以2011年慈善郑州地产的名义,铭记在2011年郑州地产企业奉献的一份爱心、爱意。

郑州日报县域发展系列座谈会举行

2011年,助力中原经济区、郑州都市区建设,本报也在行动。8月5日,9月18日,10月23日,郑州日报分别在荥阳、登封、二七承办举行了县域发展座谈会,广邀著名专家学者为三地把脉问诊,纵论发展大计,对上述区域的发展给出了不少真知灼见。

在荥阳,河南省社科院副院长刘道兴研究员、河南住宅产业商会秘书长赵进京、郑州大学商学院副院长蔡玉平教授、河南财大研究院常务副院长李晓峰教授等专家、学者作了主题发言,就中原

同时,根据省政府日前下发的《关于加快保障性安居工程建设的若干意见》,我省在加快保障性安居房建设的同时,将加大对保障房分配情况的监督检查,提高骗购违法成本、保证保障房的公平合理分配。今后在河南,通过不正当手段骗取保障性住房的申请人,除被勒令必须退回外,当事人的行为还将被记入住房保障诚信档案,5年内不得享受其城镇住房保障申请。

据悉,郑州市早已开始为明年保障房用地做准备,目前正在进行多个保障房项目的选址工作。刚刚公示完毕的项目中,包括郑州公共住宅建设投资有限公司以及郑州国谊住宅集团有限公司两个占地100万平方米的超级大盘。

对保障房建设的要求也更加严格,相关领导表示,“个别保障房建设中确实出现了配套设施不完善的情况,此后政府将从三个层面加强预防和控制。首先,规划设计上必须有垃圾中

转站、幼儿园、商业网点、学校等,否则图纸审核环节不予审批。在建设上,经巡查发现配套设施未同步建设,必须补上,否则不予验收。在最终审核环节上,配套必须到位,否则不予办理预售手续。”

保障房建设资金需求量巨大,是困扰地方政府的一大难题。据最新消息,郑州市正在申请加入允许住房公积金支持保障房建设的第二批试点城市,目前已经做好各项准备。相关负责人表示,郑州市符合申请城市的要求,目前,已开通客服热线12329,并将在市区设四个办事大厅,目前已有三个投入运营。

“十二五”期间,全省各地将以实现住有所居为目标,开工建设保障性住房210万套,其中廉租房45.9万套、公共租赁住房61.8万套、经济适用房45.4万套、限价商品房13万套、棚户区改造43.9万套。力争到“十二五”末,全省城镇居民住房保障覆盖面达到20%左右。

积善成德,圣心备焉。下面列举的是一份不完全的榜单,但从中可发现善行、善举,聆听善音。

恒大集团捐赠1.425亿元,并将开办11年的周口恒大中学捐赠给政府。

中晟集团捐赠3000万元,用于捐助全省残疾大学生、贫困大学生、革命老区大学生四年的学费。

正商集团捐赠价值1040万元16辆公交车、河南通利房地产发展有限公司捐赠价值650万元的10辆公交车、坤午置业捐赠325万元用于购买公交车,均用作支持郑州的公益事业,缓解郑州的交通拥堵。

天伦集团向省残疾人福利基金会捐赠1000

万元,作为残疾儿童专项救助基金。

建业集团董事长胡葆森以个人名义向省文化厅捐款5000万元,捐助河南省少儿文化事业,主要用于建设河南少儿图书馆、河南少儿美术馆。后者为全国首家少儿美术馆。

专家指出,受市场环境的影响,各家品牌房企全方位、多角度、持续不断地参与到社会公益事业中,将履行企业社会责任制度化,已形成了良性、可持续发展的模式。对于一个着眼于长远的品牌企业来说,兼顾产品质量、服务、慈善等广义的社会责任,才是房企可持续发展的正确方向。对社会责任的践行,正成为平衡房企发展模式与商业秩序的中间桥梁。

济区、郑州都市区建设与荥阳发展机遇、荥阳发展动力、破解荥阳宜居健康城创新发展之道、如何确立荥阳的新组团地位、荥阳创新发展的模式等问题进行了深入探讨。指出,宜居健康城项目作为郑州都市区建设的关键之作,是荥阳的一个政策新高地,能够充分聚合、彰显和利用荥阳的山水优势、历史文化优势、地域优势、产业优势等。打造郑州新组团,建设省会西花园,这一荥阳发展思路的准确定位,为荥阳实现跨越式发展开辟了广阔前景。

在登封,围绕“建设一城三区四组团,打造国际文化旅游名城”这一主题,隋唐史专家、五上央视“百家讲坛”的最年轻的主讲人蒙曼博士,有着“政府决策智囊”美誉的刘道兴研究员,被称为中国环境考古学奠基人的周昆叔教授,省发改委经济研究所所长、省政府参事郑泰森分别以《封嵩岳而得天下——从武则天封禅嵩

山谈登封国际文化旅游名城建设》《旅游兴市——解读登封市的核心竞争力》《嵩山文化的优势和特点》《天地之中重中之重——从郑州都市区建设纲要看登封新城发展规划》为题作了精彩发言。指出登封要依托天地之中,打造重中之重,力争成为中原经济区和郑州都市区建设的领跑者。

在二七区发展座谈会上,著名经济学家、中央财经大学教授钟朋荣以郑州市未来建设千万人口大都市的视野,提出在郑州西南部城区建设中原水城的构想。他认为郑州西南部城区有山、有水、有林,生态资源得天独厚,二七区应集中优势资源,围绕水面最大化、艺术化做好生态水系大文章。郑泰森,河南大学环境与规划学院教授、博士生导师苗长虹等认为,郑州西南部城区通过建设“中原水城”,打好宜居牌,加快发展服务业和文化旅游产业,二七区要大力发展现代生产服务业和生活服务业相结合的新业态,并在此基础上建立现代服务业集聚区,重视发展特色文化产业,重点培育具有中原风貌、中国特色、时代特征、国际影响的收藏和艺术品交易品牌。

2012年,本报仍将为郑州都市区建设倾尽才智,做出自己应有的贡献。



资料图片