

# 今年郑州房价将回归合理区间

——本报独家专访郑州市住房保障和房地产管理局局长王万鹏

本报记者 刘文良 李莉

## 2011年郑州房价 走势平稳 涨幅放缓

记者：新的一年，继往开来。请王局长对2011年郑州市房地产运行情况进行总结。

王万鹏：自2011年1月“新国八条”出台后，郑州房地产市场的发展形势与全国基本一致，即受房地产调控政策升级和货币政策持续趋紧的影响，房地产市场出现积极变化，投资投机性需求得到有效抑制，商品房和二手房交易量明显下滑，房价涨幅回落，房价上涨势头得到有效遏制，供求关系趋于合理，政策调控效果逐步显现。主要表现在以下几个方面：一是房地产开发投资增幅回落，新开工增速趋缓；二是受限贷、限购政策影响，企业、个人贷款和定金及预付款均呈现同比下降态势，企业资金趋紧；三是企业对后市信心不足，商品房投放略有下降；四是由于限购、限贷政策影响，消费者观望情绪渐浓，致使商品房销售面积降幅明显；五是商品住房价格出现松动，11月份商品住宅销售均价6290元/平方米，较10月份下降了3.13%，与去年同期基本持平；六是商品房累计可售面积持续增加，截至11月底，商品房累计可售面积为672.73万平方米，较10月底增加61.89万平方米，按照今年前11个月销售面积均值计算，目前市区库存商品房可售1年；七是保障性住房建设成效显著。

从今年的房地产运行情况来看，明年的形势不会有太大的变化，在持续低迷市场形势、信贷政策进一步收紧的背景下，开发商资金链紧张的局面将可能进一步加剧，同时为确保完成全年销售任务，部分开发商将加大促销力度，采取以价换量的策略。可以预计，明年我市房地产市场仍将保持基本稳定的态势。

记者：2011年郑州房价控制目标是否实现？2011年郑州房地产市场总体走势如何？

王万鹏：去年初，按照国家宏观调控政策的要求，结合我市实际，我市确定并公布了2011年新建住房价格控制目标。一年来，我们积极推行限购政策，严厉查处违法违规行为，抑制投资投机性购房，合理引导住房需求，遏制房价过快上涨，维持市场稳定发展，成效比较明显，1-11月份，我市新建商品住宅销售价格环比涨幅分别为1.2%、1.4%、-0.2%、0.5%、0.2%、0.3%、0.0%、0.3%、-0.2%、0.0%和-0.3%，11月同比涨幅为103.8，房价走势平稳并呈现出涨幅逐渐放缓、停涨的趋势，调控效果逐步显现，2011年新建住房价格控制目标顺利完成已成定局。

去年12月份，中央经济工作会议明确提出，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展。为此，今年，我局准备采取以下措施，确保郑州市房地产市场走势健康平稳。一是继续贯彻落实宏观调控政策，积极促进行业健康发展，结合实际，继续严格执行限购政策，增加有效供应，积极抑制投资投机，稳定房价；二是加大保障性住房供应力度，构建多层次住房供应体系；三是加快推进住房项目建设，增加有效供应，平衡供求关系；四是加强房地产市场监管，规范市场秩序；五是加强房地产市场信息分析监测，发布舆论引导，全面、及时、准确地向社会发布市场信息，帮助群众建立理性住房消费观念。

## 落实宏观调控 规范市场秩序

记者：围绕“民生地产”和住房保障的重心工作，郑州市房管局2011年开展了哪些工作有哪些？

王万鹏：近年来，在市委、市政府的正确领导下，在社会各界的监督下，我们紧紧围绕关注民生、服务民生、改善民生的工作主线，从优化办事程序、提升服务质量、打通民生地产、强化住房保障、落实宏观调控、规范市场秩序等方面着手，不断加强政风行风建设，不断提升为民服务水平。随着我市经济社会和房地产业的快速发展，当前住房保障、市场监管和物业管理已成为全社会关心、关注的热点和难点问题，市房管局也将这三项工作作为全局的中心工作，全力以赴做好这三项重点工作。

一是强化住房保障，切实改进民生。2011年，省政府共向我市下达保障性安居工程建设任务54429套，占全省任务的12.9%，是去年实际完成的22811套的2.39倍。为确保全面完成省下达的目标任务，通过完善政策体系、实施目标管理、成立专门机构、增加土地供应、拓宽资金渠道等措施，强力推进保障性安居工程建设。截至目前，55716套保障性住房已全部开工建设，占省定任务的102.4%。同时，为加强保障性住房分配供应管理，坚持“三级审核、两次公示”、街道办事处严把调查关、区民政、房管部门严把审查关，市住房保障部门严把审批关，做到不漏保、不漏保、应保尽保。在分配供应过程中，邀请人大代表、政协委员和困难群众全程参与，对房源位置、轮候人员名单、配租和购房结果向社会公布、公示，接受社会和媒体的监督。

二是落实调控政策，加强市场监管。为进一步落实国家一系列宏观调控政策，报请市政府出台了《郑州市人民政府关于贯彻落实国办发〔2011〕2号文件文件精神进一步加强房地产市场宏观调控工作的通知》（郑政〔2011〕13号），除了全面落实国办发〔2011〕2号文件中的有关税收、信贷、土地供应等要求外，还对我市的限购政策进行了明确。实施限购后，我市房地产市场供求结构及关系得到初步改善，房价过快上涨势头得到遏制。同时，分别于2月和5月份在全市范围内开展了房地产市场秩序大检查 and 房地产市场专项检查，共抽组14个检查组对104个项目、445家房地产中介机构进行了检查，对检查中发现的违规问题，根据实际情况，分别给予限期整改和记入信用档案处罚，并通过媒体进行曝光，有力维护了我市房地产市场秩序，净化了市场环境。

三是完善配套政策，改善物业管理。先后出台了《郑州市物业服务企业考评评价工作暂行办法》、《郑州市业主大会和业主委员会指导规则》和《郑州市物业管理项目承接查验实施细则》，报请市政府出台了《关于扶持物业管理行业发展的意见》、《关于印发郑州市区物业管理基础设施整治改造和物业管理覆盖工作计划的通知》等。物业管理行业的健康发展奠定了坚实基础。同时，通过开展物业管理工作会议、实地指导各区工作落实、开展社区物业管理评比竞赛、编发《社区物业管理月报》等方式，积极推进物业管理与社区管理的“一体化”建设，初步建立了市、区、街道（乡镇）“三级联动”工作机制和社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业“三位一体”工作平台。



关系国计民生，关乎社会和谐。“小康不小康，关键看住房”。在大力推进中原经济年终岁首，既是回首的时节，也是展望的时候。

住房，济区、郑州都市区建设的今天，住房保障和房地产管理工作任重道远。

2011年，郑州房地产市场呈现出怎样的特点？针对市民普遍的关心的保障性住房问题，我市采取了哪些措施予以“保障”？郑州都市区建设，为房地产业的发展带来了怎样的机遇与挑战？2012年，郑州房地产行业的走势如何？带着读者和社会各界普遍关心的这些热门话题，在2011年郑州都市区践行者年度盛典盛大举办之际，记者专访了郑州市住房保障和房地产管理局（以下简称市房管局）局长王万鹏。

## 加快保障性住房建设 确保目标完成

记者：保障性住房建设是当前最紧迫的中心工作之一，请您谈一谈过去一年郑州市保障性住房建设进展情况？

王万鹏：郑州市始终把“加快保障性住房建设，确保目标任务完成，有效解决中低收入群众住房困难”列为最重要、最迫切的民生实事，通过建立保障性安居工程专项督查、周报告、月评比和绩效考核制度，开闸审批“绿色通道”，强化目标管理，拓宽资金渠道，加强质量管理等系列手段和措施，强力推进了保障性安居工程建设。2011年我市市属保障性安居工程台账的72个项目55716套保障性住房，已全部开工建设，占省定任务的102.4%，其中经济适用住房28307套，公共租赁住房23580套，廉租住房2856套，棚户区改造973套。其中38523套已主体完工，12233套正在进行主体施工，剩余4960套正在进行基础结构施工。

记者：郑州市采取了哪些具体措施能够确保保障性住房建设工作顺利开展？

王万鹏：一是领导高度重视，全力推进保障性住房建设。市委、市政府高度重视住房保障工作，市委书记、市长亲自主持召开重点项目推进会，并由市委、市政府下达专项工作部署。分管副市长每周主持召开一次保障性住房工作例会，协调解决面临的困难和问题。在市委、市政府强有力的领导下，建立了保障性住房周报告、专项督查、月评比督查和绩效考核制度，开闸了审批“绿色通道”，加快了手续办理，缩短了办事时限，提高了办事效率。

二是加强目标管理，强化政府住房保障责任。2007年以来，市政府将住房保障工作纳入对县（市、区）政府年度考核内容，形成了市直有关单位横向联动，市、县、街道、社区纵向互动的格局。2011年4月份，各县（市、区）政府、市直有关单位按照第31次重大项目推进例会要求，向市政府递交了保障性住房建设承诺书，再次强化了县（市、区）政府的住房保障责任。市保障性住房办公室负责召开各有关部门与企业间的联席会议，收集、汇总项目推进过程中存在的困难和问题，并形成工作专报，由市委、市政府决策提供参考。

三是突出制度建设，不断完善住房保障体系。健全了各类保障性住房政策体系，初步建立了以公共租赁住房、廉租住房和经济适用住房为主，以棚户区改造为补充的多层次、广覆盖的住房保障体系，基本涵盖了中低收入困难家庭、外来务工人员和新就业职工。同时，市政府成立了市保障性住房办公室，实现了各类保障性住房统一审核、管理和供应，促进了各类住房保障政策的有效衔接和住房保障资源的有效整合。

四是明确工作思路，重点突出公共租赁住房建设。首先是在产业集聚区实施大规模公共租赁住房建设，在解决务工人员居住困难的同时，支撑产业集聚区及入驻企业快速发展；其次是在市内各区同时启动公共租赁住房建设，优先解决公交、环卫行业一线职工的住房困难，并逐步延伸至其他公益性艰苦岗位一线职工；最后是通过在商品房、经济适用房住房项目中配建以及实施大型保障性住房社区建设，逐步满足中等偏下收入家庭、新就业职工和来郑务工人员居住需求。

五是拓宽资金渠道，加快保障性住房建设进度。市政府出台了《郑政〔2011〕28号》，采取多种措施，破解资金瓶颈。将土地出让金净收益的10%提高到15%，加大住房保障资金投入力度；同时，将由市住投集团建设的廉租住房和直管公房住房中的商业用房产权划转该公司，以增强其投融资能力，更好地为项目建设提供了资金支持和保障。

六是加强质量管理，努力打造放心工程。建立了多部门联动机制，严把工程质量关。从规划设计、建设管理、竣工验收、责任落实、建立机制五个方面入手，确保工程按计划进行施工，按预算控制成本，按标准保证质量，按时间交付入住，按要求确保安全。

结合保障性住房管理中存在的问题，有针对性采取了以下措施：

首先是完善配套政策。协调市政府出台《郑州市廉租住房保障办法》、《郑州市经济适用住房管理办法》等办法，实现了“三个转变”：一是廉租住房供应对象实现了由“最低收入住房困难”向“低收入住房困难”群体的转变，经济适用房供应对象实现了由“中低收入住房困难”向“低收入住房困难”群体的转变。二是实现了经济适用房“摇号”供应向“轮候”的转变，由供应对象根据《购房资格证》顺序号，实行轮候购买，进一步规范了销售和供应活动。三是实现了“一个部门审核”向“三级审核、两次公示”的转变，由街道办事处严把调查关，区民政、房管部门严把审查关，市住房保障部门严把审批关，做到不漏保、不漏保、应保尽保。同时，经济适用房在供应过程中邀请人大代表、政协委员和困难群众全程参与，对房源位置、轮候人员名单、购房结果向社会公布、公示，接受社会和媒体的监督。

二是健全准入管理。一是在还未建立公安、工商、地税、金融、民政等部门信息共享平台的情况下，建立了住房保障资格户籍核查制度，对已核发的《购房资格证》由公安部门进行了户籍核查；新申请经济适用房资格的家庭，由街道办事处在初审环节统一到辖区派出所进行户籍核查。二是建立了经济适用房入住台账表，实行经济适用房销售合同联机备案制度。实行“三公开”制度，即房源公开、轮候报名情况公开、结果公开。三是印发了《郑州市保障性住房分配管理督查工作实施方案》，按照市委、市政府的统一工作部署，在全市范围内对保障性住房资格准入管理开展为期三个月的督查活动，重点就家庭住房状况、婚姻状况、户籍情况进行全面核查。

三是加强交管理。协调市政府出台了《关于进一步加强对经济适用房管理的通知》，旨在通过加强交易环节的监管，建立政府回购制度、完善监管机制，以形成一套完整的经济适用房管理和退出机制，从而实现良性循环。

记者：老百姓关心的是保障性住房分配是否公平公开，市房管局如何确保保障性住房的公平分配？

王万鹏：为进一步加强保障性住房的准入、退出管理，



## 2012年郑州房地产总体走势稳定

记者：2012年郑州房地产市场将面临什么样的环境？

王万鹏：2012年，房地产市场面临的环境比较复杂，首先是经济环境。宏观经济的持续较快发展，为居民收入的稳定增长提供了有力的保障，将进一步增强居民的购买力，也为房地产市场平稳健康发展提供了有力支撑。其次是政策环境。中央经济工作会议指出，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。因此，未来一段时间房地产市场仍将面临偏紧的政策环境，限购、信贷控制等调控政策短期内不会有太大改变。第三是资金环境。2011年，央行连续多次加息和上调存款准备金率，在流动性趋紧的情况下，银行贷款的门槛和难度不断提高，各项贷款投放明显减速，增加了房地产业取得贷款的难度。同时，差别化房贷政策和限购措施的严格实施，对商品房销售产生一定的影响，企业回笼资金放缓。贷款难加上回款难，双重压力使房地产业资金链条逐渐紧张，对房地产开发的持续发展势必产生一定影响。一些房地产开发企业受制于资金及库存的双重压力，已经开始出售项目或用股权换取资金。虽然11月底，存款准备金率三年来首次下调，中共中央政治局会议提出实施积极的财政政策和稳健的货币政策，并完善民间投资体制，但针对房地产市场的调控不会放松。因此，2012年房地产业的融资情况仍不容乐观。第四是城市环境。中原经济区建设已上升至国家战略，建设进程明显加快，影响力不断扩大，为郑州的后续发展提供良好的发展环境和投资环境；同时作为中原经济区建设核心增长区的郑州郑州新区空间发展战略规划也在2011年11月底通过专家评审，未来郑州将建多个城市功能，市民能够享受到像现在郑州市区一样甚至还要好的基础设施以及教育、交通等资源。河南省委常委、郑州市委书记李维汉在河南特色“三化”协调科学发展之路高层论坛上透露，通过打造城步一体的郑都市区，到2020年，郑州全市总人口将达到1500万以上，建成区面积达到1000平方公里以上，城镇化率达到80%以上。城镇化进程加快和城市基础设施建设为房地产发展提供有力的需求和环境支撑。

记者：请您再谈一下2012年郑州房地产市场走势？

王万鹏：总体来看，2012年，郑州市房地产市场特征如下：一是房地产投资增速将减缓。从2011年的各项房地产指标看，受销售不景气的影响，房地产开发企业的投资信心不足，势必会影响到2012年的开发投资速度和开工规模。同时，由于目前房地产开发企业待售面积处于高位，且资金链趋紧，融资难度加大，也影响着房地产项目的工程进度。因此，2012年前期商品房投资增速将继续放缓，后期将企稳并略有回升，预计2012年的房地产投资增速不会高于2011年。

二是商品房供应量将受到抑制。2011年，郑州投资及新开工面积等房地产开发先行指标增速逐月减缓，将较大影响2012年的商品房供应量。目前，郑州在建房地产项目320个，在建面积为2688万平方米，考虑到房地产项目施工周期及企业资金影响，预计2012年全市的商品房投放量将在1100万平方米左右。

三是刚性需求将是支撑市场的主要力量。在多轮调控政策的影响下，国家对投资投机行为的打压不会放松，购房者长期观望的情绪在2012年仍将延续，郑州住宅市场的冷淡氛围持续的可能性比较大，市场回暖尚需时日。但城市化进程和婚房消费以及消费结构升级等刚性需求将支撑商品房消费量维持在一定数量上，预计2012年全市的商品房销售面积在800万平方米左右，二手房成交量在250万平方米左右。

四是房价将逐步回归合理区间。目前，房地产业正处于成长发展期。相对郑州市区而言，县城房地产业受调控影响较小，开发成本较低，使得一些房地产开发企业从市区向县城实施战略性转移。同时，中原经济区和郑都市区建设前景也助推着县城房地产业发展，进一步促进县城房地产市场开发建设速度。郑都市区组团式发展模式也将让更多的旅游地产、商业地产、养老地产、工业地产等复合性项目落户于县区，提升各县区房地产品质，为郑各县区的均衡发展提供了保障，未来县城房地产业发展值得期待。

记者：2012年郑州市房管局的工作重点有哪些？

王万鹏：2012年，我们将紧紧围绕郑都市区和新型城镇化建设，突出住房保障、创新行业发展，确保完成保障性安居工程建设任务，努力实现房地产业持续健康稳定发展。

后期将企稳并略有回升，预计2012年的房地产投资增速不会高于2011年。

二是商品房供应量将受到抑制。2011年，郑州投资及新开工面积等房地产开发先行指标增速逐月减缓，将较大影响2012年的商品房供应量。目前，郑州在建房地产项目320个，在建面积为2688万平方米，考虑到房地产项目施工周期及企业资金影响，预计2012年全市的商品房投放量将在1100万平方米左右。

三是刚性需求将是支撑市场的主要力量。在多轮调控政策的影响下，国家对投资投机行为的打压不会放松，购房者长期观望的情绪在2012年仍将延续，郑州住宅市场的冷淡氛围持续的可能性比较大，市场回暖尚需时日。但城市化进程和婚房消费以及消费结构升级等刚性需求将支撑商品房消费量维持在一定数量上，预计2012年全市的商品房销售面积在800万平方米左右，二手房成交量在250万平方米左右。

四是房价将逐步回归合理区间。目前，房地产业正处于成长发展期。相对郑州市区而言，县城房地产业受调控影响较小，开发成本较低，使得一些房地产开发企业从市区向县城实施战略性转移。同时，中原经济区和郑都市区建设前景也助推着县城房地产业发展，进一步促进县城房地产市场开发建设速度。郑都市区组团式发展模式也将让更多的旅游地产、商业地产、养老地产、工业地产等复合性项目落户于县区，提升各县区房地产品质，为郑各县区的均衡发展提供了保障，未来县城房地产业发展值得期待。

五是住房保障力度将进一步加强。2012年，国家将加大对保障性住房的投入，郑州前期开工的一批保障性住房竣工交付使用。同时，还会有相当数量的保障房开工、建设任务艰巨。2012年计划新建保障性安居工程49025套，其中：廉租住房4000套、经济适用房20000套、公共租赁住房22707套，棚户区改造2318套。保障性住房供给的加大将进一步优化房地产市场的供给结构。

六是县城房地产业势头将更加强劲。县城房地产业正处于成长发展期。相对郑州市区而言，县城房地产业受调控影响较小，开发成本较低，使得一些房地产开发企业从市区向县城实施战略性转移。同时，中原经济区和郑都市区建设前景也助推着县城房地产业发展，进一步促进县城房地产市场开发建设速度。郑都市区组团式发展模式也将让更多的旅游地产、商业地产、养老地产、工业地产等复合性项目落户于县区，提升各县区房地产品质，为郑各县区的均衡发展提供了保障，未来县城房地产业发展值得期待。

记者：2012年郑州市房管局的工作重点有哪些？

王万鹏：2012年，我们将紧紧围绕郑都市区和新型城镇化建设，突出住房保障、创新行业发展，确保完成保障性安居工程建设任务，努力实现房地产业持续健康稳定发展。

全年新建保障性安居工程49025套，其中：廉租住房4000套、经济适用房20000套、公共租赁住房22707套，棚户区改造2318套；力争实现商品房新开工1100万平方米左右；各类房源申请抵押登记率和办证抵押率均达到95%以上；实施500个老旧小区物业基础设施改造。同时，要重点抓好以下几项重点工作：

一是强化住房保障，使住房保障成为产城融合的有力支撑。在郑州市加快承接产业和技术转移，加快推进产业园区和产业集聚区建设的情况下，大力发展以公共租赁住房为主的保障性住房建设，为支持入驻企业发展，改善员工居住条件提供住房支撑。同时，通过保障性住房建设，带动周边基础设施、公共设施和物业服务设施不断完善，营造良好的居住环境，促进“产”、“城”加快融合。

二是注重合理布局，使房地产业发展成为新型城镇化发展的强劲动力。在郑都市区规划指引下，引导开发企业根据“六城十组团”不同的规划特点，结合自身开发实力，投资开发养老地产、医疗地产、商业地产、旅游地产、休闲地产和养老地产等，在助推组团发展，提高城镇化水平的同时，实现政府投资与开发投资、公共设施建设与房地产建设互相弥补、互相促进、互惠互利。

三是加强市场监管，使房地产业保持持续稳定健康发展态势。坚定不移地贯彻落实国家一系列房地产市场宏观调控政策，保持我市宏观调控政策的连续性和稳定性。综合考虑我市经济发展目标、人均可支配收入增长速度 and 居民住房支付能力等因素，合理确定新建住房年度价格控制目标。按照“突出重点、分类控制，统筹比例、综合平衡”的原则，统筹落实新建住房套型结构比例。充分发挥重点开发企业首席服务官、涉电专项问题首席服务和开发企业综合首席服务官的作用，建立和完善开发企业上报问题的收集整理机制，在促进住房供应、缓解供需矛盾的同时，为企业早投促、快投促、多投资提供优质服务。准确把握宏观调控政策对房地产市场带来的影响，建立预警预报体系，防止市场出现大的波动。

四是创新管理机制，使新型农村社区建设管理水平不断提升得以提升。加快推进农村集体土地上房屋登记，积极开展试点工作，选择房屋建设秩序稳定、符合政策规定的2-3个行政村作为试点，待取得经验后向全市推广。鼓励农民通过以自有房屋抵押贷款的方式解决生产经营资金，促进农业规模化经营、农民多元化就业。把物业管理与城市化发展结合起来，在新农村社区建设过程中，积极将物业服务向新型农村社区延伸。针对农民生产生活方式的转变，引导农民转变思想观念，接受物业服务，改变生活方式，引导物业管理与新型农村社区管理“一体化”建设，提升农村社区管理水平，助推城市管理水平有新的提高。

以住有所居为目标，以务求为民为根本，强力推进住房保障和房地产管理工作再上新台阶。  
祝《郑州日报》2011郑州都市区践行者年度盛典圆满成功！祝郑州市人民群众龙年大吉！  
王万鹏