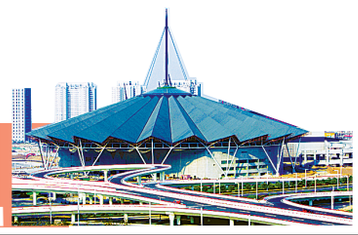
郑州日报
2012年6月21日 星期四
中原楼市
主编 刘文良 责编 侯国昌
编辑 陈 茜 校对 管 莉
ZHENGZHOU DAILY REAL ESTATE



“万达杯”郑州市少儿才艺电视大赛献礼中原

本报讯（记者**贾彭斌**）6月19日，由郑州万达广场投资有限公司联合郑州电视台主办的“万达杯”郑州市少年才艺电视大赛新闻发布会在郑东新区举行。作为郑州万达成立两周年感恩答谢活动的重头戏，为中原父老献上一场前所未有的少儿才艺盛宴。

本次“万达杯”郑州市少儿才艺电视大赛，包括声乐、器乐、舞蹈等近十个项目，分为初赛、复赛、决赛三个阶段，其中决赛阶段将由郑州电视台全程直播，获奖选手将有机会受邀成为郑州电视台《快乐@一回》的栏目嘉宾。

据悉，本次大赛报名时间为6月21日~7月12日，凡年龄在5~14周岁的郑州市少年儿童均可报名参赛，分为儿童组（5~9岁）、少年组（10~14岁）两个组别。为了方便广大市民，共设置了三个报名场地，分别为大学路与航海路交叉口郑州二七万达广场售楼部、中原西路与秦岭路交叉口郑州中原万达广场一楼总服务台、郑东新区CBD商务内环与商务东二街交叉口郑州电视台对面一楼，广大市民可以就近报名。

大赛组委会负责人特别指出，为公平公正，本届大赛不收取任何报名费、参审费、评审费。

新闻发布会上，郑州万达负责人简要介绍了万达在郑州两年来的辉煌历程。从2010年6月至今，万达持续领跑郑州市场。截至目前，郑州二七万达广场一路热销，销售额已近30亿元；两座万达广场，20个月的时间，累计销售额已达60个亿。

王万鹏：上半年销势好转 下半年房价平稳

本报记者 **刘文良**

2012年赛程近半，临近年中。郑州房地产市场前五个月的运营形势如何？下半年的市场走势又将走样？在五月份郑州房地产市场数据出炉之际，本报记者独家采访了郑州市住房保障和房地产管理局局长王万鹏，为本报读者和业界人士带来郑州市行业主管部门第一手、最权威的数据和分析。

数据说话 上半年郑州楼市运营健康

记者：王局长，能否介绍一下前5个月的郑州房地产市场运营情况？

王万鹏：房地产开发投资情况。1~5月份，全市房地产累计完成投资360亿元，同比增长25.1%；其中住宅投资217.6亿元，同比增长19.5%。商品房新开工面积838.2万平方米，同比增长42.5%；商品房竣工面积235.4万平方米，同比增长185.6%。

商品房批准预售情况。全市商品房累计批准预售面积556.80万平方米，同比增长11.29%；其中，商品住房累计批准预售面积474.23万平方米，同比增长32.74%。市区商品房累计批准预售面积382.29万平方米，同比增长5.47%；其中，商品住房累计批准预售面积324.86万平方米，同比增长24.33%。

商品房销售情况。全市商品房销售累计面积411.26万平方米，同比增长5.99%；其中，商品住房累计销售面积371.93万平方米，同比增长20.95%。市区商品房销售累计面积305.3万平方米，同比增长16.82%；商品住房累计销售面积267.12万平方米，同比增长34.86%。

商品房价格情况。全市商品房累计销售均价为6212元/平方米，其中商品住房累计销售均价为5398元/平方米。市区商品房累计销售均价为7116元/平方米，其中商品住房累计销售均价为6161元/平方米。

二手房市场情况。全市二手房累计成交面积为88.01万平方米，同比下降22.57%；二手房累计成交均价为4479元/平方米。市区二手房累计成交面积为67.05万平方米，同比下降16.17%；二手房累计成交均价为5363元/平方米。

保障性住房建设情况。已开工建设保障性住房项目23个24018套，占省定任务的47.64%，其中经济适用住房5258套、廉租住房897套、公共租赁住房14562套、棚户区改造3301套；竣工2488套，其中经济适用住房740套、公共租赁房1646套、棚户区改造102套。

商品房投放提速 销售形势总体好转

记者：今年前5个月郑州房地产市场呈现出什么样的特点？

王万鹏：从前5个月的房地产市场形势来看，主要体现了以下几个特点：

一是商品房市场投放提速。1~5月份，市区商品房月度投放面积分别为37.45万平方米、10.36万平方米、53.43万平方米、124万平方米、157.05万平方米，环比分别为-21.18%、-72.33%、415.53%、132.07%、26.66%。可以看出，春节过后，房地产市场销售形势好转，开发商对市场信心增强，推盘速度有所加快。

二是商品房销售形势好转。1~5月份，市区商品房月度销售面积分别为23.67万平方米、39.59万平方米、77.13万平方米、69.41万平方米、95.5万平方米，月度环比分别为-61.19%、67.25%、94.8%、-10.0%、37.58%。今年郑州商品房市场销售充分表现出“金三银四红五月”，销售形势明显好于去年，特别是5月份的商品房销量既创出了郑州市区实施住房限购以来的单月销量最高值，也创出了郑州市销售历史上的“红五月”销量记录。

三是商品房销售好于二手房。1~5月份，全市商品房销售面积同比增长5.99%，其中商品住房销售面积同比增长20.95%；而同期全市二手房的交易面积同比却下降22.57%，其中二手住房同比下降22.01%，郑州房地产市场表现出商品房市场先于二手房市场回暖的态势。

四是商品住房销售好于非住宅。1~5月份，市区商品房销售面积同比增幅分别为-62.83%、24.6%、54.16%、41.9%、37.58%，而商品住房销售面积同比增幅分别为-61.78%、28.68%、77.99%、122.11%、55.51%，商品住房各月的同比增幅均大于整体商品房的增幅，说明今年商品住房的销售回升主要是住宅类销售回升，也说明此次市场回升是刚性需求所拉动的。

下半年房价不会大涨大跌

记者：请王局长对今年下半年郑州楼市的走势进行展望。

王万鹏：从下半年市场运营情况来看，下半年郑州楼市的走势会表现在如下几个方面：

市场存在波动可能。在住房限购仍为调控政策主基调的背景下，房地产市场仍将以抑制投资、投机性需求为主。因此，目前就言房地产市场回暖还为时尚早，今后一个阶段仍存在着波动的可能。

市场供应有所增长。一是开发企业在2009年、2010年房地产市场旺盛时拿到的土地将在今明两年陆续进入市场；二是我市正在推进新型城镇化建设，一些城中村改造项目、旧城改造项目、棚户区改造项目也将加快改造步伐。预计全年的市场供应量应不低于去年的水平。

需求有望继续释放。上半年成交量的回升对开发企业无疑是一个利好，但对购房者来说却开始担心房价因此而上涨，有可能加快购房的步伐。开发企业面临的库存压力需要尽快释放以改善资金流，因此下半年“以供应带动成交”和“以价换量”将会并存，一些改善性需求有望进入市场。

房价不会大涨大跌。从宏观层面上，下半年将召开党的“十八大”，房地产市场也要保持相对稳定，各级政府都不会允许房价出现大涨大跌；从微观层面上，在上半年的市场行情中，开发企业逐渐意识到首次置业人群对房价的敏感度和承受度，目前大多数开发企业将价格保持在相对平稳、消费者可接受的水平，相信这个情况还会进一步持续。

今后，郑州市住房保障和房地产管理局将继续落实好房地产市场调控的各项政策措施，确保我市房地产市场平稳健康发展。同时，在中原经济区战略思想指导下，根据我市“中原经济区核心增长区、建设全国重要的区域性中心城市和最佳宜居环境城市”的战略定位，坚持以新型城镇化为引领，引导房地产开发企业积极参与城市组团建设，推动县域房地产市场加快发展。

廉租住房和公共租赁住房将有新举措

记者：我市廉租住房和公共租赁住房的开发建设现状和前景如何？

王万鹏：我市的廉租住房建设主要采取在经济适用住房项目和商品住房项目中配建的方式进行建设。自2006年底实施廉租住房配建制度以来，截至目前，已累计开工12384套，竣工6493套。公共租赁住房建设则是自2010年开始，结合保障性住房需求以及推进城市化进程、承接产业转移需要，计划大规模实施以公租赁房为重点的保障房建设，截至目前，公共租赁住房新开工39134套，竣工11316套；另租赁筹集公共租赁住房2269套，上述住房已入住务工人员10万人以上，极大地缓解了来郑务工人员的住房困难。

为实现公租房建设和运营的可持续发展，我们确定了“三步走”发展模式。一是在产业聚集区和产业园区统筹规划建设公租房，为解决员工居住困难、支持企业入驻发展和产城融合提供住房支撑。二是在市区内通过在建的经适房和商品房项目配建公租房，逐步满足中等偏下收入家庭、新就业职工和来郑务工人员的居住需求。三是自2012年起，在快速公交、地铁沿线，启动大型复合型社区用地储备工作，拟建设包括公租房和限价商品房、普通商品房的大型复合型社区，在暂停经适房建设后，力求通过建设多种户型的公租房解决城市中等偏下收入家庭、新就业职工和来郑务工人员住房难。

下一步，我们将按照“市场租金、分级补贴、租补分离”的原则，全面推行廉租房、公租房并轨建设和运营管理，通过实施统一市场租金收取和差别化租金补贴，实现家庭保障人口、保障面积、轮候户型及套型面积之间的有效衔接。届时，将有更多的中等偏下收入家庭、新就业职工和来郑务工人员的住房困难得到明显改善。

降息来袭 楼市微撼

本报记者 **杨秀娜**

近日，央行紧急澄清了关于部分媒体对“首套房利率七折”的曲解，有关部门于18日表示要继续严格执行好差别化住房信贷政策。这样的消息将会对购房者心理产生怎样的影响？目前全国部分城市五月飘红，量价齐升，是否预示着房地产市场将呈现回暖迹象？六月是传统的市场淡季，但是郑州楼市是否淡季不淡？近日，记者带着问题走访了郑州市在售的十多家楼盘，随机采访了部分开发商和意向购房者。

郑州楼市出现“红五月”

6月18日，郑州市房地产管理局发布5月市区房地产数据。数据显示，5月份，郑州市区商品房销售10523套，其中住宅部分为9291套，远超3月份的成交峰值，再次刷新郑州房地产市场成交新纪录。房管局发布的数据显示，5月郑州市区商品房销售总量为10523套，环比上月增幅达52.8%，销售面积为95.5万平方米，环比增长37.59%，均价为7287元/平方米，环比降低231元/平方米。住宅部分的成交情况颇为突出，数据显示，5月商品住宅成交量和成交面积为别为9291套和84.74万平方米，环比上月6342套、59.99万平方米的成绩有了明显回升，成交均价方面，5月份为6436元/平方米，与4月份的6188元/平方米，有了248元/平方米的增幅。

自3月以来，郑州市乃至全国房产市场悄然苏醒。在一系列房价优惠措施以价换量的销售策略引领下，各大楼盘销售屡屡飘红。结合5月份的情况来看，此前业界普遍预测的“红五月”并未爽约，成交量力破年后纪录的同时，也为回暖提供了有力证据。虽然部分媒体所预测的“新一轮报复性反弹”似乎并不会很快降临，但是，一些专家和房地产商对市场前景的看好却在销售情况中得到了有力印证。

购房心理预期悄然转变

近月以来，伴随着央行实施差别化的信贷政策和降准及三年来首次降息，金融政策略显松动，楼市利好明显。

一石激起千层浪。对于房地产界来说，很多人愿意相信，这会是一个久违的利好信号，标志着自2010年以来的房产调控开始出现松绑迹象，楼市将迎来转机。这到底是开发商的意愿，还是市场的真实表现呢？

在郑州市各家中介公司，最近几天，前来咨询房贷优惠的人一下子多了起来。“我们也觉得奇怪，怎么有那么多人来咨询房贷优惠政策。从目前掌握的信息看，银行一般只给首套房贷九折的优惠，二套房贷根本就没有任何优惠。极少数银行认定的优质客户可以拿到八五折的优惠，这已经是最大的优惠了。”一位不愿透露姓名的中介公司置业顾问告诉记者。

银基地产副总经理齐华伟告诉记者：“目前我们公司合作的银行还未接触到此种利率折扣，但据说已有银行对优质客户已经可以申请打85折。可以说，银行信贷政策适当宽松后对初次置业的刚需客户的购房负担会减轻，而且此类客户的从众心理较强，担心2008年房地产调控的历史会重新上演，遇到性价比较高的楼盘会由观望转为购买。这一心理特征已在郑州市5月份的成交数据上面体现得比较明显。”

这也表明了，这类购房者恐慌预期房价再次报复性上涨，而首套房利率下调的消息显然从心理上给予他们支持，因此他们便迅速从之前的持币观望、看跌型购房者变为实际购买，走入市场。

部分房地产商则认为，利率调控并不预示着房产调控正在放松。升龙国际中心销售总监陈凯表示：“银行降低了贷款利率，某些专家和媒体曲解为政府在放宽楼市调控。在我看来，这只是国家用于调控货币流动性的一种手段，不能单单看做是对房地产市场的松绑。信贷工具对购房者的心理刺激作用比较大，近期信贷政策的放松和降息等动作，会使过去应该鼓励但被遏制的一部分购买需求释放出来。对购买首套房的‘刚需’入市会产生一定积极影响，短期内可能会带来一定的成交量。”

这一观点也表明，政策越来越偏利于刚性需求。对于受到压制已久的刚需购买力正是一个绝佳的释放时机。

正商地产品牌总监张帆表示，由于刚性需求释放、投资性需求蠢蠢欲动，正商5、6月份在售楼盘的来访量和成交指标均有明显提升。

“确实挺值的”，市民王峰说，“还好及早出手，否则这次没买到房一定会后悔。”年初王峰就开始留意某楼盘的动向，通过对综合环境及建设品质的多方比较，王峰感觉只要每平方米不超过6000元，自己就能接受。“当天开盘均价不到5800元，我毫不犹豫就定下一套。”张峰说。

除了观望者和刚性需求的释放，看房团中也不乏消极的购房者。不少购房者坚信“买涨不买跌”。

“房子户型很不错，就是最终成交价与心理价位有些偏差，准备再等等看看。”在某楼盘开盘现场，记者与市民进行交谈，他们多半对参展项目的价格表示还有下降的空间，觉得目前开发商折扣幅度不大，未来房价松动的可能性还很大，所以并不急着购房。业内人士认为，在目前我市房价走势不明朗的情况下，不少购房者认为房价稳定或开始上涨时才是购房好时机。他们认为明年房价会下降，不着急居住的购房者会选择再观察一段时间。

相比于这类看跌型购房者，有一类购房者显得格外从容与理性。

市民刘先生2009年在东区购置的一套住宅现在已经涨到9000元/平方米。对于张先生来说，已经拥有一套住房的他并非急需买房，但市场调控带来的“抄底”机会，让他选择了用手中的闲钱买下自己的第二套房子。采访中，刘先生表示：“目前就房价而言，个人认为不会出现大范围下降，反而会在较长时间内有一个小幅度的提升”，经过各方面对比，“感觉房产投资比较保险，收益回报大，觉得现在果断出手无论是自己以后的居住，还是未来用来投资都是一个不错的选择。”

从持币观望转为担心房价因政府救市而报复性上涨，从而纷纷加入购房、抢房大军之列。购房者在各自不同的心理预期中左右购房意向。

在这个时机，购房者是否该出手，一位业内人士表示：“现在是出手的好时机，市场状况本来就将房价调整到了一个低位状态，众多楼盘的放水让利对于刚需族已经是非常适合出手的机会，现在房贷利率的下调，更是对于首次购房者的一个福音，购房者应该把握时机及时出手。”

针对未来楼市调控的预测，陈凯表示：“政府当前对于市场调控的态度依然十分严谨，近期虽然无政策继续从紧的可能，但也无明显放松的倾向。”而对于未来房产走向，很多房产商则持一贯的乐观态度，认为还有上升空间。一位不愿透露姓名的知名房产企业策划主管告诉记者：“楼市调控并没有出现根本性变化。开发商仍需把去库存、高周转、谨慎投资作为2012年的主旋律。从成交量上看，目前是市场最好的时候，从预期看，房价不存在大幅反弹的基础。”