



# 2012 年中原楼市“最佳台词”

本报记者 杨秀娜



最佳台词

## 住房保障

保障房作为楼市调控的最重要的组成部分,其功能在于保障中低收入家庭住有所居的重要手段。今年以来,关于保障房的话题一再被提及,关于保障房的选址、保障房的建设量、保障房的资金保障、保障房的申请条件等都成为了大众关注的热点。

另外,郑州市也将采取措施加强保障性住房的建设力度,承诺2012年全市新开工建设保障性住房将达50416套,竣工29000套。

2012年4月5日,河南创新保障房建设模式,郑州谋变,率先提出了“经济适用住房将适时退出”,引发连锁效应。市住房保障和房地产管理局规划和住房保障处处长冯荣智介绍,郑州经适房的此次退出,应该说是一次完全退出。不仅仅是停建的问题,还包括政府从经适房管理上的退出,今后保障房将只租不售。

郑州经适房的退出意味着在住房保障体系中,没有了经适房这一种类。将来,郑州廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房要并轨,即三房合一。申请人不用再针对某一类房屋提出申请,而由政府根据申请人家庭情况审核是否具备保障房入住条件,并根据申请人收入情况分别给予不同的租房补贴,提供各类保障房房源。

9月1日,郑州保障房再次传出重磅消息,新取得经适房购房资格证的家庭,所购经适房上市交易时,售价与购房价价差的70%要上缴政府,或由政府优先回购,回购价格按照原购房价格并考虑折旧和同期银行贷款利息等因素综合确定。

9月19日,郑州市房地产管理局召开新闻通气会对郑州市人民政府《关于进一步加强保障性住房准入退出管理的通知》进行解读,《通知》明确了在未来3年内保障房申请的准入门槛将会逐步放宽,公租房、廉租房的建设比例将快速提高;扩大保障房供应的同时在资格认定程序、家庭净资产核查等方面则会更为周密、严格。

10月25日,郑州市首次就保障性住房建设问题进行专题询问,市有关领导表示,2011年、2012年省政府给郑州市下达的保障房建设任务量占总量的1/8,居全省之首,郑州市分别建设了55716套、51999套保障房,均超额完成了年度任务,将于2013年陆续交付使用。

与此同时,随着保障房项目的深入发展,郑州市也在根据实际情况进行创新,申请公租房的条件在一年内不断被放宽。10月1日起,申请公租房的家庭人均月收入标准,将由现在的1900元放宽至2280元;将新就业职工的住房申请条件,由“本人及其父母在本市市区范围内无自有住房且未租住公有住房”调整为“本人在本市市区范围内无自有住房且未租住公有住房”;将中等收入偏下单身家庭申请公租房的年龄,由原来的“28周岁”,调整为我国的法定结婚年龄,即男22周岁、女20周岁等。

针对目前社会普遍关注的分配过程的公平问题,冯荣智表示,“今后,郑州市在保障房资格认定的过程中,将实行社区、街道办事处(乡、镇人民政府)、区(管委)、市四级联动审核”。凡在动态审核中发现虚报、瞒报家庭资产并已经查实的,其行为将计入住房保障诚信档案,五年之内不得重新申请纳入住房保障。

保障房之所以成为2012年度房地产的十大热门词汇之一,是因为保障房制度的不断完善暖了人心,赢得了人们的喝彩。

## 以价换量

以价换量是开发商们针对楼市遇冷所采取的销售策略,旨在通过降低价格来换取成交量的增长,以此来达到盈利的目的。在限购、限贷的背景下,房企资金压力逐日增加,而新项目的密集入市,使得现有市场库存量不断加大。面对前所未有的压力,不少房企纷纷集中精力攻营销,使出了以价换量的“高招”。

尤其是进入9月份以来,郑州开发商以价换量的策略已经相当明显,比如,郑州南区某楼盘推出了一口价特惠房源,最高优惠6万余元;位于新老城区交会处的一项目则最高优惠27万;桐柏路某项目户外广告喷绘醒目地标注“九三折”;一次性付款最高优惠可达15个点……

一名开发商表示,对于目前市场上占到了近90%的自住型购房者而言,房价对他们来说异常

敏感,只要房价回落到他们的心理承受范围以内,购房者就会出手购房。在这样的市场背景下,开发商唯有通过实实在在的价格松动,才能撬动销售,最终实现双方共赢。

当前诸多楼盘纷纷降价促销,使自楼市调控以来积蓄已久的刚需购买力从之前浓厚的观望情绪纷纷出手购买,致使2012年很多楼盘都出现了开盘热销80%、90%,甚至开盘即清盘的可喜成绩也频频出现,让开发商对未来市场有了更为乐观的期待,他们似乎聆听到了楼市回暖的信号。

谈及市场会不会就此回暖的话题,中国房地产研究协会副会长顾云昌表示:“目前楼市只能说总体‘回稳’,说‘回稳’为时尚早。尽管当前楼市调控不放松不动摇的态度没有改变,但是‘稳

## 房产税

在房地产调控继续发力的第三年,楼市调控政策何去何从备受关注,而“房产税”无疑是房地产后调控时代的最重要的关键词之一。

时值岁末,财政部部长谢旭人关于“房产税要在全国推开”的表态终于让长久以来“千呼万唤始出来,犹抱琵琶半遮面”的房产税再度引发极大的关注。从上海、重庆两地近年来试点的效果以及盛传的今年湖南、湖北试点方案的发布,都从一个侧面说明房产税推行并非小事,也并非易事。除了开征房产税这个大方向明确外,还需要一个成熟的管理模式,在很多细节方面也有待考究,因此关于房产税何时真正施行以及其开征后对于房价的抑制作用,采用何种方式开征都只能成为猜测。

有关专家认为,中国离房产税越来越近了。

理由在于房产税能够完善中国的税收体制,而且也会使中国的土地制度和税收制度更加合理化,对于改变政府靠出售土地而生存的土地财政的未来都是有价值、有意义的。

然而征收难度,征收的标准,怎么来征收,这些都有很大的挑战性。对于开发商而言,在不同时点上,房子的价格不一样;同一个时点上,同一栋楼,甚至同一层楼里,不同大小、朝向,价格都不一样,这样的评估难度太大,而且这种评估,还会存在质疑。而且,这是涉及到千家万户、老百姓的利益问题,更需要特别慎重。

那么,房产税能否成为抑制房价上涨的定海神针呢?这取决于房产税征收的对象以及房产税的高低。房产税不管税收如何设计征收对象必须包括存量房,这样多套持有的住房和囤积

## 大盘时代

大盘迭出,大盘云集,一个个超百万、数百万平方米的超级楼盘、大型都市综合体拔地而起,势如破竹,展现浴火凤凰新生后的郑州之美、之魅,让人不禁感叹大盘时代来临的势不可挡。

据初步统计,今明两年,郑州市将要推出的建筑面积规模在100万平方米以上的楼盘不下20个。单西南板块的二七新城就汇聚了亚星盛世、泰宏建业国际城、正商城、升龙城、橄榄城、德润黄金海岸、二七万达、华润万象城等十几个耀眼的超级大盘。对此,河南裕鸿置业有限公司总经理安敬平认为,郑州楼市正走向大盘时代,未来几年,大盘将主导郑州市住房消费。

城市大盘的出现有一定的必然性。这一点可以从城市化进程上得到解释:城市化的本质是人口和财富的空间聚集与扩散,而城市化进

程是通过自然演变、产业演变、规划演变三个方面演变而形成的快速进程。而中原经济区上升为国家战略这一重大利好,以及河南探索新型城镇化建设的宏伟目标成为开发商青睐大盘的动因。

大盘所具有的园林景观和生活配套设施是中小楼盘无法比拟的,也构成了大盘卓越的品质属性。越来越多的超级大盘在社区园林景观环境上,大多请国内外知名的园林设计专业机构设计,在社区中注入文化底蕴和自然生命力。

如果以百万平方米为一个“大”的标准,郑州百万平方米大盘比比皆是,但真正能体现“大”的价值却不多。对于很多规模较大、开发周期较长的大盘而言,楼盘建成之后的社区升级是必需的,只有这样才能保持大盘长久的

## 合理房价

对于购房者,最能撼动其购房脚步的莫过于“房价”。回首郑州楼市这一年,关于“合理房价”的大讨论和各大媒体对郑州合理房价推算层出不穷的版本,都让“合理房价”成为深深印刻在我们脑海里的词汇。

关于合理房价的标准,一个比较权威的计算标准是当房价收入比为6,即城市的住房价格是居民家庭年收入6倍以下才算合理。

如果以3口之家购买一所90平方米的房子来计算,郑州的合理房价被计算为4495.3元/平方米。部分开发商表示,因为购房群体的收入水平差距较大,人均收入这个数据不具备普遍性,

因此,所谓的“合理房价”不能用一个简单的数字一概而论。

豫发置业董事长助理朱洪杰认为,“网友所计算出来的数据则是建立在全民都买到房的基础上的,显然,这是不符合实际的。”新芒果副总经理李涛则表示,商品房各项成本包括土地、建筑、配套设施等方面的集合,这样算来,郑州的房价成本已经超过5000元/平方米了,如此说来四千多元的房价水平显然是不合理的。

那么,合理房价的评判标尺到底是什么?业内专家认为,房价的合理性难有统一标准。中国

增长’信号改变了人们的预期,给人感觉政策见底不会加码,再加上降息和贷款利率的优惠使得购房成本降低,前期积聚的刚性需求将集中释放。”

针对目前市场,尽管降价促销是房企走出困境、回笼资金最有效的手段之一,但是为提振目前郑州市房地产市场,房企需要在其他营销策略上做足工夫。一位不愿透露姓名的开发商表示,一方面要改变土地的交易方式,这主要由政府决定,房企是很难改变的;另一方面,开发商要提升产品的品质,时刻考虑如何把产品做好、做精、做细,这样才能给购房者拿出真正高品质的住宅;最重要的一点,房企还应该做到诚信,拥有良好的诚信口碑,才可以吸引更多的购房者,才可以拥有更多的潜在客户。

的住房被拿出来出售或出租,楼市调控效果就越明显,像北京的空置房、黑灯房问题在一定程度上就会得到改善。除此之外房产税的税率高低将直接影响着未来楼市调控的效果。

河南财经政法大学教授刘社认为,房产税开征,面临两个具体的问题:征收对象和税率。在征收对象方面,是只针对投资性需求征收还是自住性需求也征收?如果是按照重庆目前所考虑的,只针对投资性需求,按照拥有房产的套数来征收,就需要相当大的信息采集量,要建立个人住房系统和信息,而且如何监控也是需要深思熟虑的。房产税的税率是多少也是一个问题,如果税率太低,则起不到效果,无法抑制房价的上涨,如果税率太高,则又会让人无法承担。房产税的征收,可能会助长小产权房的发展。

生命力。对此,建业集团董事长胡葆森表示,“大盘”不能单单着眼于占地面积有多大,它的“大”要更多地体现在满足于未来20年至30年“社区生活”需求的超前规划。一个“大”的社区,要有齐全的城市功能,包括学校、幼儿园、社会停车场、社区服务中心、医疗等。它的“大”有更高的城市、人居价值。

由于项目体量大、物业形态丰、开发周期长、资金压力大、客户分布广,必然会给开发企业在品牌建设、资金保障、技术支持、操盘经验、销售策略、后期物业等方面提出更高更为严峻的挑战。因此,“作为大盘,它不仅要上规模,还应该是行业的领跑者,在开发理念、产品设计、营销推广等各方面,成为行业的楷模和表率。”河南房地产业商会秘书长赵进京这样认为。

房地产及住宅研究会副会长顾云昌说,“房价”应该涵盖各种不同阶层的住房价格,包含商品房和保障房,合理的房价就是合理的房价体系,就是“不同阶层的家庭都能承担得起与其对应的住房”。

在中国人传统的安居乐业观念里,有了房子就有了家,有了房子就代表着安稳的生活。因此,他们对于房价呈现出致命的敏感。是否真的需要买房,要买什么样的房,与自己相关的政策有哪些,都是我们所要关心的。只有了解了市场的真正趋向,才能正确选择适合自己的方式,不错过该把握住的机会。