

(上接第九版)

郑州靓盘动“王城”

2013 郑州精品楼盘市地巡展首秀洛阳

本报记者 任志伟 杨秀娜 实习生 闫芳文 曹阳图



风景独好

足不出洛阳“淘”到郑州好房

洛阳人爱洛阳，洛阳人买房也是首选洛阳，这是公认的现实。因此，虽然洛阳与郑州相距仅一个多小时车程，但是在全省各个市地中，洛阳人在郑州买房所占比例却位居后列。此次市地巡展，也让不少郑州房企心存疑虑：首场选择洛阳，效果又当如何？

然而，作为中原经济区的龙头城市，郑州正在建设区域中心城市，大力建设生态宜居城，京广高铁全线开通、航空港经济综合实验区建设如火如荼，郑州，正如一颗冉冉升起的城市新星，迈向一座现代化国际大都市。来自郑州周边县市乃至全国五湖四海的有识之士都将这里视为财富旺地，或安家置业于此，或投资兴业于此。在此次房博会上，洛阳市民置业郑州的热情首度释放，对郑州项目极大的关注热情也正说明了这一点。

相比省内其他城市，郑州不仅是全省的政治、经济、文化中心，更是全省优质教育资源的聚集地。因此，名校环绕、人文环境优越的学区房往往吸引望子成龙、望女成凤的外地人青睐。一位王先生在洞林湖·新田城展位驻足停留许久，听闻新田城有郑州一中实验初中、北大附中河南分校等名校荟萃，便与置业顾问进行长时间交流。他对新田城独特的自然生态居住环境、优厚的价位都十分赞赏。王先生的女儿即将读初中，他打算在郑州为女儿选择一所名校，而郑州一中一直是女儿梦寐以求的求学之所，为陪伴并方便女儿读书，王先生决定在郑州置业安家，让女儿在家门口轻松就学。“新田城项目位居郑州市郊，拥有如此优美的生态环境，清静优雅，无论对于孩子上学还是居住都是很好的选择。本来打算长途跋涉去郑州看房，这次房展会恰好提供家门口看房的方便，而且参展楼盘从地段、品质、价位、生活配套方面都是精挑细选的，以后这样的房展会应该经常举办。”王先生笑着告诉记者。

对于教育型需求的置业者来说，建业贰号城邦也是他们的心仪之选。建业贰号城邦位居中原教育资源最为核心的学府区内，东面为郑州九中和河南省实验中学，南面为河南农大，北部为河南警察学院，小学、中学、大学、研究机构云集，尤其是身在其中并作为“河南省三大名校”之一的河南省实验中学是所有中原学子孜孜以求的向往之校。建业贰号城邦在坐拥周边众多优质教育资源的同时，更注重自身教育的打造，着力引入曾获600余项国内外大奖的建业小哈佛幼儿园。一个中原唯一的12年优质教育体系在建业贰号城邦得以实现：建业小哈佛、文化路一小、河南省实验中学，个个都是中原教育的顶级学校，真正实现住进名校，将来孩子比我强，让孩子赢在起跑线上。展会现场，一位一直关注该项目的洛阳购房者田先生对建业贰号城邦的评价是：“核心地段，冠军品质、教育资源雄厚、生活配套成熟，无论是自住还是投资置业，建业贰号城邦都是首选。”

“一直做服装生意，今天想来看看郑州有没有适合投资的商铺，如果有合适的项目打算在郑州投资。”穿着朴素的李女士斜挎一只小包，看起来像是常年打拼在南海里的个体经营者。在房展会郑州项目展区，不乏有像李女士一样怀揣着财富梦想的生意人，在众多项目中寻找商机。

谈及为何选择远赴郑州经商，李女士坦言，对于商机无限的郑州而言，谁拥有投资的长远眼光，谁能占得先机，谁就是赢家。然而，机遇与风险往往是并存的，因此，选择什么样的投资项目至关重要。

随着郑东新区突飞猛进的发展以及京广高铁的全面开通，郑东新区高铁板块成为如今中原最炙手可热的投资热点，高铁站点周边8公里土地都是寸土寸金，被不远千里从香港、北京、广州的远见之士前来问津都不足为奇。升龙广场傲踞高铁站前20米黄金地段，距离高铁站最近，是TBD商圈最核心位置，其不可估量的价值得到现场许多投资型客户的青睐；同时，距离高铁站600余米的嘉亿·东方大厦以其诸多人性化的细节设计也吸引很多客户的眼光。

记者注意到，李女士一开始就将升龙广场锁定为自己的既定目标。她表示，升龙广场是高铁站前唯一150米超高层5A甲级写字楼，150米的建筑高度，在整个高铁商务版图中都具有顶级竞争力；它独占郑州公路港、铁路港、航空港“三位一体”交通核心，省内任何城市1小时可以通达，而且在最短时间内到达西安、武汉、北京、广州等城市；同时，高铁站带动周边日流动人口达50万人，人潮涌动，聚集了庞大的高端消费人群，财富未来指日可待。

在雅宝·东方国际广场展位旁，记者采访到一位在洛阳本地工作经常到郑州出差的贾先生。他表示，由于每个月平均到郑州出差五六次，频繁居住酒店不仅不太方便而且很不划算。如今，随着京广高铁全线贯通，郑东新区高铁新站全面投入使用，洛阳到郑州仅需30分钟，因此希望在郑东新区附近置办一套单身公寓，如此，未来出差郑州就如同回家一样。雅宝·东方国际广场位于“郑州长安街”之称的政务财富大道金水路，汇聚30余家行政机关与高档写字楼、星级酒店，可以享受全省一流的配套。项目的周边有大型商业中心，满足生活、娱乐一站式服务，是精英商务人士的不二之选。贾先生评价说，无论从区位、交通还是周边配套来说，雅宝·东方国际广场都符合他的置业要求，将为他带来美妙的两地商务生活。

在展会上，清华·忆江南同时受到很多养老度假型置业者的关注。一位五十多岁的方先生静静欣赏着项目照片，他兴奋地说：“江南小镇、世外桃源，这就是传说中的梦里水乡吧？郑州还有这样的地方，不出家门就能与山水相伴，如同置身于江南水乡，有机会一定要亲自去品鉴一番。”

走过量价齐升的三月“小阳春”，楼市迎来传统的旺季。在被称之为“温柔的毛毛细雨”的“国五条”郑州版执行细则出台之后，郑州房地产市场的真实表现如何？市场成交量和房价走势又将怎样？3月楼市春和景明、春意盎然的早春景象本月能否延续？郑州购房者的购房心理有何变动？在郑州版“国五条”执行细则落地伊始，带着上述敏感而热门的问题，记者走访了身处市场一线的开发企业代表和有关专家学者，以期触摸市场的律动和真切的声音。

人间四月天 楼市春意浓

本报记者 李莉

论新政 “毛毛细雨”背后也有“骤雨劲风”

从落地之前的焦灼躁动、忐忑不安、猜测传言，到落地之后的波澜不惊、从容淡定，以3月31日凌晨“国五条”郑州版执行细则出台为分界点，短短一个多月的时间，郑州市新房和二手房市场如同今春跌宕起伏、阴晴不定的天气，在经历了3月份“山雨欲来风满楼”的疯狂与忐忑之后，旋即恢复“水光潋滟晴方好”般的平静与安宁。

由于未提及“20%个税”、“二套房利率”以及“限购扩大”等市民关心的焦点问题，“国五条”郑州版执行细则被不少消费者称为“温柔的毛毛细雨”。

“新政主要是对原来政策的强调和执行。”记者在采访中了解到，不少业内人士普遍认为，“相对于国务院颁布的‘国五条’以及北京等部分一线城市，郑州版的执行细则要温柔许多，多

是一些原则性的内容。”

“郑州版‘国五条’内容可以说是按部就班、实事求是的，重申了调控政策执行的连续性。”一直关注着新政实施的河南新田置业总经理冯常生分析，与北上广深等一线城市相比，目前郑州市场还是以刚需为主，不像个别城市的投资投机型需求那么大，因此在政策实施上也不能“一刀切”，不能像过去那样，一线城市房地产市场“生病”，郑州也跟着使劲吃药。

“每个城市的房地产市场现实情况不尽相同，房管部门还是考虑到了本地旺盛的刚性需求，并未跟风一线城市，郑州版‘国五条’政策整体比较符合郑州市场实际。”在冯常生看来，国家允许各地根据调控原则因地制宜，制定符合自身实际的调控措施，是

促进楼市健康发展的应有之义。

无独有偶。河南星联置地集团副总经理李涛在接受记者采访时也表示，这次郑州版“国五条”细则从内容上看，既联系了郑州实际，又落实了国家调控政策，“说明郑州房地产市场总体上是健康的”。

与开发企业代表的观点略有不同，业界专家则认为，“新政显示政府调控房价的要求变高”。河南财经政法大学城市研究中心主任、教授刘社告诉记者：“虽然不少消费者认为郑州版‘国五条’了无新意，但相比2011年出台‘国八条’，郑州版‘国五条’执行细则事实上为郑州今年的房价调控目标进行了加码。”

刘社解释，在房价控制方面，与2011年出台“国八条”相比，一方面，就

房价控制范畴而言，今年的郑州版“国五条”细则将矛头直接对准“新建商品住房”，并未将最易拉低房价均价的保障性住房纳入统计范围，这说明郑州市在控制房价方面自我加压；另一方面，就价格涨幅来看，2011年出台“国八条”参考了“GDP和居民可支配收入”两条因素，而郑州版“国五条”细则则只参考“居民可支配收入”，且规定我市“2013年度新建商品住房价格增幅不高于年度城镇居民人均可支配收入实际增幅”，相比而言，一个地区的经济总量的增幅往往高于居民人均可支配收入的实际增幅。

“单从以上两方面来看，今年的调控政策就相对严厉了许多，郑州本年度房价调控压力也增加了不少。”刘社如是分析。

探楼市 新政落地 四月郑州楼市处变不惊

虽然最终数据尚未出台，但3月份郑州楼市的量价齐升基本已成定局。对于4月的郑州楼市而言，一边是3月底楼市火热的延续，一边是郑州版“国五条”细则的顺势出台，本月楼市能否延续3月份的浓浓春意？

记者采访发现，“国五条”郑州版执行细则落地后十日以来，郑州楼市平湖微澜，虽然不少项目的售楼部依然保持门庭若市的盛景，但相对于3月份不少市民恐慌性购房，大部分有购房需求的消费者入市步伐从容了许多。

“目前正考虑购买二套房，属于改善型住房，受政策影响的因素不大，关键是要合适。”在郑东新区某售楼部看房的市民方女士告诉记者，虽然最近一直在看房，但她并不着急下单。方女士表示，“既然政府明确提出将未来房价涨幅控制在一定范围内，就说明

郑州房价不会暴涨，关键是要找到价格、位置、户型都满意的房子。”

“3月份市场成交量的火爆很大程度上得益于新政即将出台的刺激，尽管‘国五条’郑州版执行细则并不十分严厉，但也会在一定程度上改变购房者的市场预期，虽然4月是房地产市场传统的黄金旺季，郑州市场上刚性需求也依然坚挺，但政策落地对市民的购房心理会产生一定影响。”阳光城总经理冯斌分析认为，一方面3月细则落地前购房需求集中释放，透支了上半年不少的购房需求；另一方面，由于新政的出台，买卖双方心态已由之前的争取快速成交变成观望等待。因此，4月份楼市成交量或将低于3月份“小阳春”。

数据显示，“国五条”地方细则落实首周，多地房地产市场已出现降温迹象，其中，二手住宅市场降温尤为明

显。在郑州，3月份每日都人满为患的二手房交易大厅已经变得相对冷清，二手住宅成交量、新增客源量出现明显回落。与此同时，新房市场成交量也出现下跌迹象。CRIC研究中心数据也显示，在4月1日至7日一周内，一线城市成交指数环比下跌55.41点，二线城市成交指数环比下跌65.13点。

事实上，虽然新房市场成交量环比下降，但同比仍增长。中国指数研究院数据显示，在4月首周监测的42个城市中，除广州、长沙、苏州等7个城市外，其他城市周均成交量同比均上涨。

记者采访发现，在郑州，尽管新政细则已落地，但大部分开发商对4月份的市场预测持乐观态度。“以新田城为例，项目意向客户大部分属于改善型购房，新政影响微乎其微。”冯常生告诉记者，“春节之后项目的来访量和成

交易一直在稳步上升，特别是3月至今，百花齐放、景色宜人、空气清新的洞林湖美景被越来越多的人所知晓，不少市民涌向这里，在看房之余又体验了踏青出游之乐。”

不少房地产销售一线的业内人士分析，“郑州楼市中，刚需购房者为主力军，无论政策怎么变动，这部分购房者仍然会择机入市。因此，虽然新政对消费者购房心理会产生或多或少的影响，但市场并不会冷淡下来。而且除非出现价格暴涨现象，短期内在政策上不会有更严厉的措施出台，这使得4月份郑州楼市能够保持风和日丽、温度攀升的状态。”

事实上，不少开发商已按捺不住推盘渴求和加快消化库存的营销冲动。据记者粗略统计，4月份郑州预计有30余楼盘开盘，其中全刚需盘和优质改善性楼盘成为市场供应的主流。

问房价 调控常态化 房价或将稳中有升

不管调控的手段有几种，对于购房者而言，对新政落地后的最大期许依然只有一个——控制房价。

“郑州版执行细则显示政府调控房价的要求在变高，但并无更严厉的措施，也表明调控不是让房地产市场健康有序发展，而是打压。”采访中，不少业内人士分析，当“限购”等调控措施已经成为市场常态，开发商对调控的消化能力在增强，消费者购房也更加理性，曾经一路飙升的房价保持平稳上涨或将成为市场常态。

“河南楼市整体并不存在泡沫，郑州房价未来十年都将看涨，但是不会出现大幅上升。”关于郑州房价的走势，建业集团董事长胡葆森语气肯定：“我预测河南的房价不会出现大的波

动，比较平稳，但是持续的上升是个大趋势，因为银行利息、劳动力、建材、土地价格等各种成本都在上涨，所以房价未来十年看整体上升是一个趋势。”

“郑州房地产市场整体是健康的，就房价方面，除了极个别区域，郑州房价相对比较合理。在经历了一季度房价的规律性反弹后，二季度房价上涨步伐会放缓。”冯常生也认为，在诸如经济回暖、新型城镇化实质推进、货币贬值等因素的作用下，地产市场走稳上扬已成为不争的共识。

“从去年5月份至今，郑州开发商的收成都很好，口袋中并不缺钱，并不着急回笼资金，这使得他们并没有降价的压力。”刘社则分析称：“此外，中原经济区、郑州都市区建设让河南的

城市化进程步伐加快，面临多重利好的房地产市场也在随之加速发展，因此整体房价下跌的可能性并不大，而随着房地产调控长效机制的逐渐建立，未来郑州房价保持平稳则成为大概率事件。”

实际上，城市战略地位的提升已经让郑州成为全国性房地产品牌的角逐之地。近段时间，万科、金地、雅居乐等一线名企纷纷落子郑州，与之前的保利、恒大等名企展开直接竞争。李涛表示，一线房企的进驻，在带来产品品质的升级同时，也在无形中推动着房价上涨。

“中央调控的目的在于抑制投资投机性需求，促进房地产市场平稳健康发展，而对于以自住为主的刚性需求绝不

会进行打压。”河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京表示，“目前来看，4月份郑州楼市基本上会延续3月份的回暖行情，成交量将继续保持相对高位，价格上也可能会有小幅的上涨，但总体将处于稳定的状态。”

与此同时，赵进京还为购房者提出了一些建议：“‘国五条’新政前后，很多购房者容易因为等待细则落地，期待房价下降，陷入观望状态，遇到心仪的房源，也想再等一等，从而错过不少购房时机。其实对自住型购房者来说，这种紧跟政策走的心态大可不必。”他认为，“郑州目前正在建设国际化大都市，城市化建设如火如荼，在这种大背景下，房价的适度增长属于市场正常波动。”