

# 郑州楼市 风物长宜放眼量

本报记者 任志伟

“今后五年，初步建成自然之美、社会公正、城乡和谐的现代化都市区；初步确立以国际化、现代化立体综合交通枢纽为特征的国家中心城市地位。”今年《政府工作报告》中，如此描绘了郑州作为现代化国际大都市的未来蓝图。

东方风来满眼春。作为在城市发展建设中起着重要作用的产业，房地产行业一直是倍受舆论和公众关注的热点之一，牵动着很多人的心。郑州都市区建设目标的确立，将为房地产行业带来哪些机遇和挑战？今年郑州房价将绘出怎样的曲线？郑州楼市将走向何方？面对新的市场形势，地产企业将如何应对？记者就此进行了深入采访。

## 政策 长效机制主导未来

今年是贯彻落实党的十八届三中全会精神、全面深化改革的开局之年，也是完成“十二五”规划目标任务的关键一年，也是郑州都市区建设三年行动计划的收官之年。作为中原经济区核心城市的郑州市，新春伊始就提出了“宜业、宜居、宜游的美丽郑州”的建设目标，随着我市两会的胜利闭幕，郑州都市区新一轮跨越发展已经拉开序幕。“两个初步”的描述，为郑州的发展指明了宏伟目标，描绘了美丽蓝图，也为房地产行业带来巨大的机遇和挑战。

“对于房地产行业而言，政府政策始终起着主导性作用。”河南省房地产商会副会长兼秘书长赵进京表示，2013年，郑州楼市经历了2月的“新国五条”颁布、3月底的细则落地、9月初升级版限购令的出台，政府接连出招，采取的一系列调整措施，短暂性供求紧张的局面有所缓解，部分消费者理性购房意识有所加强。

“目前，国家对于楼市调控的主基调是‘建立长效机制’。房地产政策将会转型，但需要一个过程。”赵进京介绍说，住房和城乡建设部部长姜伟新曾在去年年底表示，2014年要保持楼市调控政策的连续性和稳定性，执行好既有调控措施。“十八届三中全会以来，对于房地产市场，政策的主基调一直是理顺政府与市场的关系，不过，房地产市场化机制的形成是一个渐进过程，政策在短期内难有较大的变化。”

“经政府连续调控之后，去年上半年节节攀升的郑州房价逐步暂停上涨。今年，如果保持在现有政策下，郑州楼市还是比较平稳的。”河南财经政法大学教授刘社表示，中国房地产的价格增幅上涨放缓是大趋势。对于郑州楼市来说，今年郑州房价不具备明显上涨的势头，大跌的情况也不现实。但需要重视的是，房价和实际购买力背离的情况越来越严重。

河南省政府发展研究中心主任王永亦认为，新的房地产市场政策框架可能将推出，长期政策更是包括推出房产税、农村土地制度改革和增加住房供应，尤其是保障房。但在短期内，这些措施的影响将有限，在中央政府加强民生保障和房地产调控的总体方针下，各地可能将继续因地制宜地对楼市政策的执行尺度和力度进行微调。

在郑州前沿房地产顾问有限公司董事长雷广辉看来，根据目前的政府远景规划，可以看到未来几年内郑州房地产市场将持续稳步向上，大势向好的格局依然没有改变；房产税、金融因素或许是影响今年房地产市场走势的关键点。他认为，今后楼市调控的力度将减少，国家将更加侧重于运用金融、税收等市场化的手段来调节楼市。“在市场化将占据主导的情况下，郑州楼市明年大涨大跌的情况都不会发生。市场不会‘马上就出现拐点’，房价‘永远只涨不跌’也不成立。今后楼市的政策将不会是全国一个步调，一二三线城市的情况都将有明显的差异。”

## 市场 健康发展稳中有升

2月24日，国家统计局发布2014年1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。我省郑州市、洛阳市、平顶山市位列被监测的70个大中城市中，其中郑州市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，同比上涨11.2%。

通过记者在市区几个楼盘项目售楼部实际走访发现，农历新年过后，销售情况还是不错的，特别是刚需房，一路看好。虽然银行房贷较难办理，并且利率还要上浮，但各种迹象表明，郑州未来房价大幅下降的可能性并没有出现。

“杭州部分房价下跌，只是区域个案，郑州与之没有可比性。”赵进京表示，“作为中原经济区发展的龙头核心城市，郑州的房价基数本身就很低，目前来看，市场基本健康，呈稳步上升趋势。特别是在两会召开之后，再次明确了郑州的发展目标，因此，总体方向依然向好。”

河南豫发置业有限公司副总经理师凯伦也持同样观点，在他看来，由于中心城区土地供应本来就紧缺，今年拍出“地王”的可能性仍然存在，但供应的增加对缓解后市的供需结构压力有比较大的作用。从目前来看，地价仍然降不下来，原因还是用地紧缺，新增土地较少，而“地热”会进一步推高房价。

伟业控股中国地产集团首席执行官官宋福林认为，由于房地产市场调控依然存在，资金规模进一步收紧，土地价格继续攀升，房地产市场竞争力日趋激烈，但三、四线城市经营风险逐步显现。

据郑州市国土资源局统计数据显

示，今年2月份郑州市区挂牌出让建设用地相比上月出现了爆发式增长，各类用地投放量高达61块，面积高达4192.24亩。其中，商住房地计划投放32块，面积达到2291.83亩。

赵进京说，目前不少大开发商正在逐渐回归一二线城市，今年郑州土地市场的争夺仍将十分激烈，地价还会上升。“郑州的存量土地已经不多，郑州房地产发展的需求量仍然很大，所以会导致地价继续上涨，而且，在开发商拿地信心仍然存在。通往各城市组团的道路陆续修好了，各组团的地价也会出现上涨。”

河南省统计局发布的数据显示，2013年年末全省总人口为10601万人，城镇化率达到43.8%，全年房地产开发投资3843.76亿元，增长26.6%，商品房销售面积7310.21万平方米，增长22.5%，销售额3074.14亿元，增长34.4%。说明开发商的热情很高。

“在很长一段时间内，郑州都在经历着城镇化建设的高潮，随着人口的快速增长，今年众多郑州都市村庄的拆迁改造，刚性需求客户将再次爆发；再加上劳动力、建材、土地、资金等各种成本的上涨，因此房价将会持续稳中有升的趋势。”郑州清华园房地产开发有限公司营销总监黄艳红认为，“从郑州房地产调控的一贯政策来看，加上目前按揭贷款政策收紧，利率大幅上浮，显示政府调控房价的要求在变高，也表明调控是要让房地产市场健康有序发展，而不是打压。但同时也应考虑到首次置业的刚性需求客户的承受能力。”

## 规划 美好蓝图确立格局

2013年3月，伴随着《郑州航空港经济综合实验区发展规划(2013-2025年)》通过国务院的正式批复，郑州航空港区成为全国首个上升为国家战略的航空港经济发展先行区，这里的建设开发也开始了如火如荼的发展进程，众多房地产开发企业的入驻，为航空港综合实验区的奠定了坚实的发展基础。

2013年年底，郑州地铁一号线正式贯通运营，在给广大人民群众的出行带来巨大便利的同时，也让周边的楼盘销售火爆异常。

同时，随着中原经济区、郑州都市区建设一路高歌，郑州城市框架的快速拉伸，新城市组团的融合发展，新兴板块因城市规划的指挥棒而异军突起，省会楼市格局在城市建设的大潮中悄然改变，高铁站、龙湖、龙子湖以及高新技术产业开发带等新老区域，在政府规划利好、政策优惠、立体交通网络优势的“感召”下，土地市场供需两旺，开发商一拥而入，优秀项目竞相问世，无论供应量还是成交量都是表现抢眼，区域价值突飞猛进。

今年的《政府工作报告》中显示，5年后，郑州“米”字形快速铁路网络骨架基本形成，郑州南站随郑万高铁建成运营，形成以郑州为中心、辐射省辖市的“1小时交通圈”和周边省会城市的“2小时交通圈”。以郑州为中心的“十字+半圆”城际铁路网加快建设，基本形成中原城市群核心区“半小时交通圈”。地铁轨道交通力争通车里程达130公里以上，“三横两纵一环”轨道线路覆盖城区；“畅通郑州”工程完成“井字+环线”快速路网建设和“两环三十一放射”改造提升，三环以内断头路全部打通，主城区实现15分钟上快速路、沿快速路15分钟上高速的“市区半小时交通圈”。

“打造宜居宜业城市，交通便捷和人文生态建设是保障。提高群众幸福感最大程度上来源于优越的社会人文环境。”河南省社会科学院副院长刘道兴分析说，未来五年，正是全面建成小康社会的关键期。郑州市明确“两个初步”的发展方向，给出了城市在发展的定位、发展到什么水平、群众得到哪些方面和多大程度惠惠的答案，绘出了

郑州未来五年发展的蓝图。加快实现“两个初步”目标，必将给出一份实现全面建成小康社会的郑州答卷。

“未来，随着郑上新区、中原新区、二七运河新区等外围组团的最终确立，这些之前开发力度较弱，闲置土地较多的区域将受到热捧。”市政协委员、河南新田置业有限公司总经理冯春生在今年两会上建议，政府要按照郑州都市区建设的总体布局和重点任务，加快组团融城发展，加快宜居城市组团建设，加快产业集聚区建设。

业内专家分析称，《政府工作报告》指出，随着新型城镇化质量的提升，城乡一体化的促进发展，政府将加快城镇功能区连片开发和村庄城市化改造，优化城市形态布局；坚持中心城市带动战略，加快城市组团建设，各新城组团完成3至5平方公里起步区建设，强化综合交通枢纽功能。此外，在年底前完成宅基地确权、试点集体土地入市流转以及涉及更多民生的户籍改革等，这些非常具有前瞻性的总体规划，都将为郑州房地产行业带来巨大的发展机遇。

## 房企 两极分化品质制胜

在我市十四届人大一次会议印发的《关于郑州市2013年国民经济和社会发展计划执行情况与2014年国民经济和社会发展计划(草案)的报告》中，“航空港实验区”、“优化投资结构”、“城乡一体化”、“改善生态环境”等系列关键词，预示着今年的郑州经济社会发展必将进入一个突飞猛进的新格局。

“国际化、现代化立体综合交通枢纽，是一个城市发展的不竭动力。郑州作为一个有着1亿人口大省的省会城市，北上华南南临黄河，腹地优势明显，交通和地理位置独一无二。郑州航空港经济综合实验区获得国家批复，是此次设立国际化、现代化立体综合交通枢纽的最大政策支撑。”河南财经政法大学房地产经济研究所所长李峰认为，“房地产企业要充分利用好这个推动郑州发展的政策红利，助力中原经济区、郑州都市区、航空港综合实验区的发展建设，打造宜业、宜居、宜游的美丽郑州。”

近年来，随着万科、恒大、保利、华润、雅居乐、碧桂园等一线房企纷纷入豫，并且迅速遍地开花，不仅带来了先进的开发理念，也改变了郑州以本土房企为主角的传统格局。面对激烈的市场竞争，建业、正商、清华园、新田、亚星等本土房企潜心提升、沉着应对，推动郑州楼市迅速进入精品时代。

今年，房地产开发商两极分化也在加剧，集中度正在显著提升。由于核心城市主流产品供不应求的状态，刺激资金实力雄厚的主流开发商回归一二线城市，直接提升核心城市的地价，有实力的品牌开发企业无论是在拿地方面还是融资方面，都较中小开发企业更加有优势，在行业整体利润率逐步走低下坡路的趋势下，创新并确定自己的核心竞争力是每个开发企业都必须面对的现实问题。

“建业集团郑州公司今年将数盘联动，建业品牌在郑州市场的影响力也将再次提升到一个新的高度。”建业集团郑州公司副总经理陈琛表示，由于很多域外大企业的参与，目前郑州房地产市场竞争异常激烈，但在国家中心城市战略下，市场会越来越庞大，各大地产企业的进驻，不仅带来了竞争，同时也带来了更为规范和科学的地产操作经验，对房地产行业整体来说是有利的。

创新是必然趋势。事实上，刚刚跨入2014年，各大房企就已经开始苦练内功，寻找属于自己的“独家秘笈”：建业的“私人订制”、正商的“品质提升”、新田的“一体两翼”等，以期建立更大的核心竞争力优势；诸如电商、互联网、基金、信托、私募等更是层出不穷。而能够把握这些新契机和新趋势的企业会在竞争中脱颖而出，必将促使地产行业出现新的革命。

风物长宜放眼量。“今后五年，初步建成自然之美、社会公正、城乡和谐的现代化都市区；初步确立以国际化、现代化立体综合交通枢纽为特征的国家中心城市地位”的建设目标无疑为郑州的再次腾飞做出了坚实的铺垫。郑州的发展已经站在了一个新的战略起点，踏上了新的历史征程，房地产行业也必将在新一轮城市总体规划建设进程中迎来新的发展契机和挑战。