



栏目记者 杨秀娜

4月28日,河南省住建厅网站刊登消息,省住建厅等7部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(以下简称《意见》)。根据《意见》规定,首套房贷款最低首付比例为30%,贷款利率下限为基准利率的0.7倍;此外,公积金政策松动力度较大,连续缴满3个月即可提取公积金支付房租,且公积金贷款可实行河南省内异地放贷;对于使用公积金贷款购买二星级标识及以上“绿色建筑”住房的,贷款额度可以上浮20%。这是自去年国家出台房地产新政以来,我省首次落地的地方新政,因此被称之为史上最强“豫十六条”。此次新政对购房者的心理,对项目的销售将会产生的什么样的影响?今年“五一”期间,郑州各个房地产项目的销售表现如何?本期《微观楼市》为您一一解读。

## “豫十六条”落地 催生楼市“红五月”

### 郑州住房公积金管理中心

《意见》的具体内容有:第一,职工在郑州地区区域内或区域外购买自住住房的,可凭5年内的购房合同和发票,或房屋所有权证和契税凭证,申请提取住房公积金。除了本人的公积金,还可同时提取配偶、父母、子女的住房公积金。但上述提取总额不超过购房所支付的金额;第二,公积金省内异地贷款也将在郑州率先实施。在省内外异地缴存住房公积金的郑州地区户籍职工,可持就业地住房公积金缴存证明和未贷款证明,在郑州住房公积金管理机构申请住房公积金贷款,购买郑州地区的普通自住住房;第三,住房公积金贷款还贷年龄可延长至法定退休年龄后5年。

### 宋向清(河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长)

“豫十六条”是基于国家行业政策导向,宏观经济发展的大态势,河南省的实际省情,郑州乃至河南房地产业实际情况这四大背景出台的。此政策的力度较大,且有几个亮点:一是河南全省公积金互贷,方便购房者;另一个亮点是绿色住宅消费可给予更高的公积金贷款。这两点很有新意,能对楼市带来有益的引导。

对于刚需或者改善性购房需求

者来说,这个政策有助于节省购房成本,便于置业者购房。从根本上讲,是在提醒购房者,购房时机已到。同时,若是购房者购买绿色环保型住宅可以享受更高的政策支持,对开发商来说,引导他们加大对绿色环保住宅的开发。此外,河南全省公积金互贷,支持了全省人员的流动,鼓励异地购房,鼓励大家在自己的工作单位所在地买房。

开发商应理性对待新政,调整自己的销售策略及价格,不应盲目提价,目前去化才是首要的。同时,该政策极富人性化,再次对目前的楼市注入了“正能量”。下一步预计多个政策会叠加,加之多个国家战略叠加,像中原经济区、航空港区的建设,再加上产业调整、经济转型升级等诸多省内下一步发展的利好因素的叠加,对于整个郑州乃至河南全省的楼市发展,或将会再次迎来一个小的

### 刘社(河南财经政法大学城市发展研究中心主任)

“豫十六条”的出台,是河南针对2015年的《政府工作报告》中对地产实施差异化、分类调控、因地制宜的策略,结合自身发展现状做出的,目的在于促进楼市平稳发展。从“3-

30”新政执行至今,全国楼市市场仍未回暖。加之人们对楼市的市场预期降低,此项政策的出台对楼市来说是利好和提振。

对于房企来说,高库存量,投资、投机性需求的降低,加上房产税在未来的征收,二手房在市场中所占比例逐渐增加,给房企造成不小的压力。开发商面对如此市场状况可选择降价促销策略。

关于首套房贷利率七折,如果执行到位,对购房者带来的实惠非常大,是个很好的购买时机。“公积金全省异地贷款”和“政府可收购商品房用作保障房”是注入楼市的两支兴奋剂,有利于开发商消化库存,促进楼市提振,进而促进经济回暖。

### 冯常生(新田置业总裁)

河南省颁布的这项新政涉及很全面,是关乎信贷、开发商、购房者、行业布局等方面的比较综合的组合政策,是一项全方位长期指导楼市的政策,在未来楼市发展的一个相当长的时期,都将会产生积极影响。这项政策是深思熟虑的结果,由于内容比较全面,指导性强,因此可执行度也比较高,如在信贷、公积金等方面的政策,将会很快落地,效果也会立竿见影。

如果说去年是郑州楼市的秋天,

那么现在是郑州楼市的春天,百花满园。目前楼市回暖明显,一线城市如广东等地楼市呈现量价齐升的景象。

对于房价走向,未来,郑州房价不会大面积涨价,在个别热点地区或热点楼盘可能会有小幅涨价,品质高的楼盘会更热销。如果今年打算买房,早入手为好,“五一”小长假三天,是购房的最佳时机。新田城在此次河南省颁布的新政中不会涨价,还会加大房源供应量,提高楼盘品质,降低成本让利予客户。

### 李涛(星联置地星联湾总经理)

房贷可打7折的政策如果落实的话,会是一个非常接地气的政策。之前房贷一直上浮,这无形中增加了还款压力。现在可以打七折,第一减轻了老百姓的负担;第二,能减少市场观望情绪。因为打七折基本上跟公积金贷款的钱差不多,可以说政策已经到了,应该不会出现的更大的优惠了,所以会减少很多人的观望情绪。

售楼部经常会有购房者问到如果公积金在南阳或者周口等地,能不能用来在郑州买房。之前只能告诉他们不能,现在出政策了,会让这部分购房者得到实惠。现在新型城镇化一直在加速,很多外地人口进入郑州购房,新政对楼市有促进作用。对于购买绿色建筑贷款额度可

提升20%的政策,这会令开发商更关注环保材料、绿化等。老百姓也会因为购买绿色建筑而得到实惠,所以无论从内因还是外因都会推动郑州绿色建筑的发展。

### 赵晓莉(新合鑫睿达广场总经理)

我省此次出台的新政力度很大,接地气,为楼市带来宽松的发展环境。房地产行业不是单独的行业,众多的上下游产业链为国民经济发展作出了很大贡献,同时也促进了就业、税收等。从近期颁布的一系列利好的政策来看,能明显地感受到政府在为促进地产行业健康、有序发展做了很多的努力。

在如此良好的政策环境下,作为有责任的房企,更应努力严格要求自己,按市场需求,为社会提供更高品质产品,促进地产行业的良性发展。

我省楼市新政的颁布将会进一步刺激郑州楼市的发展,促进楼市回暖,淡化人们的市场观望情绪。同时新政中关于最低首付比例30%,贷款利率打7折,对企业和客户来说,可操作性增强,将会促进销售回款,有利于解决房企现金流问题。对于房价的影响,我认为,楼市大涨时期已过,房价将或有一定小幅上升,但不会大幅度的涨价。

### 记者点评

刚刚过去的“五一”假期,房地产企业活动精彩纷呈,市场销售也如同夏日将至一样,缓缓升温。近邻中州大道南三环的永威城因一场特别的动物盛宴,让郑州人的这个“五一”过得生动有趣。尽管5月1日当天有雨,但是当日仍然有千人游园,热情不减,“一家三口”免费逛“动物园”场面无比欢乐。同时,看房客户的热情不亚于园区表演,沙盘区挤满了看房客户,购房者对千亩品质大城永威城的火爆热情从一定程度反映“豫十六条”带来的市场刺激;此外,“五一”期间,新田城拉开“第二届音乐节”,5公里彩虹跑道成为新田大道上一道亮丽风景;5月1日至3日,星联湾营销中心迎来儿童“挖掘机达人”竞赛赛,现场人员大多为全家出动,家庭总动员,摘草莓等活动也在进行,现场看房人数比平时多出一倍;绿地海珀兰轩打造“绿地超级宝贝梦想城”,少儿全城职业体验季,给孩子创造了一片了解与体验社会的广阔天地;恒大山水城全城招募最具创意“身体广告位”,吸引全城目光。郑州开发商从4月份开始营销活动推陈出新,让利促销,人气、销量也在活动带动下持续升温,这是开发商抓住政策带来的时机,采取的积极的营销策略,将有助于促进购房者入市乃至整个市场的回暖。

“豫十六条”落地,无论对购房者还是楼市都是极大的利好,购房者应抓住政策利好以及开发商让利的时机,抓紧出手,入市购房;开发商应理性对待新政,抢抓良机,快速去化房源。

## “五一”小长假 活动不打烊

### 郑州清华园 第二届小型马拉松赛开赛

本报讯(记者 杨秀娜)5月1日,由郑州清华园集团主办,清华·忆江南·江南春温泉协办的“奔向自然”郑州清华园集团第二届小型马拉松活动在清华·忆江南激情开跑。

10点整,随着裁判员哨声的响起,一场300人左右的以“奔向自然”为主题的小型马拉松激情开跑。参赛选手们如离弦之箭向着终点奔跑。一时间,一支庞大的红色队伍在伴山湖畔分外耀眼,象征着美好的红色书写清华·忆江南的美丽。选手们尽情地挥动着双臂,迈着矫健的步伐,飞奔在伴山湖沿湖大道上,一个个神采飞扬,在美丽的清华·忆江南留下了一道独特的风景线。

作为清华园业主口碑相传的品牌活动,“奔向自然”郑州清华园集团第二届小型马拉松活动强调互动性与参与性,每一届都吸引诸多爱好健康运动的清华园业主及酒店VIP客户参与其中。此次小型马拉松活动旨在与运动中亲近自然,感受健康慢生活,传递了郑州清华园集团不单单是要建造一个个适宜居住的地方,更是要倡导一种“游闲”生活理念。

### 红黄蓝紫绿 彩跑新田城



本报讯(记者 田晓玉)5月1日,伴随着2015年新田城第二届彩色跑顺利举行,“最疯狂、最快乐、最多彩的5公里跑”再造“空城”神话。郑州“空”了,因为新田城的

彩跑让5000余人齐聚新田城,用色彩激情倾倒全城。本次彩跑活动从当时上午10时许开始,全长5公里,不计名次,以玩为主。有的人性急,甚至还没出发就已撒完彩粉。途中,还有

志愿者不断从道路两旁向跑者抛撒,有的人还觉得不过瘾,干脆在撒满彩粉的路上打滚。很快,5000多名跑友就被红、黄、蓝、紫、绿五种颜色轮番“轰炸”成“五彩人”了,场面相当壮观。

在环境保护日益受关注的今天,新田城不仅以硬件标准在建筑中植入健康属性,在规划中以生态人居为本,辅以教育、医疗、商业、农业等业态,打造郑州首席“大健康”宜居特色住宅。新田城占地10000亩,规划的总体布局为“以洞林湖中心,根据坡地地势因地制宜,设计多横多纵、多层次结构”,由洞林湖向坡地、台地依次错落的建筑布局。

新田城更以实际行动兑现着承诺,此前先后于2013年、2014年发起过乐跑、彩跑活动,本次以更大规模的彩色跑,继续作为郑州健康领跑者,以全城公益活动,发起新一轮健康宣言。

### 融侨城现中原首家集装箱展厅

本报讯(记者 杨秀娜)5月1日,融侨城集装箱品牌展厅在融侨城盛大开放,现场绿树掩映,彩旗飘飘,一切都洋溢在喜悦的氛围之中。

上午10时,主持人宣布活动正式开始。在乐队的激情演绎中,活动震撼开场。融侨城相关领导上台致辞,向来宾阐述融侨26年来的发展理念及愿景,并表示:融侨城为中原带来的不仅仅是第一家集装箱品牌展厅,更体现在郑州融侨城的产品创新,给中原人居带来新体验。

活动现场,一曲活力四射的踢踏舞表演之后,迈克尔·杰克逊模仿秀表演惊艳登场,淋漓尽致模仿,大有几分迈克尔真人风采。伴随一曲激昂的音乐背景,融侨城领导宣布集装箱品牌展厅正式开放,现场掌声雷动,全场热情瞬间被点燃。

随后,嘉宾及客户进入园区参观,客户在游园展区里怀着好奇心,欣赏着神奇的集装箱展厅,激动之情溢于言表,很多人表示这是第一次这么近距离地见到集装箱展厅,得知“这9个集装箱是采用数十种绿色环保材料,可循环使用,低碳环保”之后,更是纷纷竖起大拇指。

融侨城首次将集装箱展厅带入中原,不仅结合现代城市人居需求,也为中原人带来全新的生活方式。

据悉,融侨城南临龙泊南路,西临十七里河,规划中的地铁2号线、BRT畅通直达,立体交通路网30分钟通达全城。项目紧邻国家级1470亩湿地公园,沿十七里河千米滨河景观长廊,开启湖居生活。该项目内外配套完善,毗邻郑州一中龙湖分校,社区配有双语国际幼教。

### 永威城动物嘉年华精彩纷呈

本报讯(记者 田晓玉)5月1日,永威城项目会员招募、营销中心开放、中原首届海陆空国际动物嘉年华活动开幕。

5月1日大早,慕名而来的客户从郑州四面八方赶来,一睹永威城和珍稀动物的风采。

在奇幻特色的海洋主题的表演台上,风格多样的表演拉开了本次活动的序幕,从检票入口,发放游园图,一票制参观,一切井井有条,孩子们开心地与羊驼、孔雀、美人鱼、骆驼等亲密互动,还欣赏到了老虎、狮子等大型猛兽的凶悍。最精彩的莫过于熊表演,猕猴骑车和本次活动的压轴——企鹅海狮展,孩子们玩得亦乐乎。孩子们忙着看动物,忙着玩耍,家长

们忙着看沙盘,忙着入会。在看到永威城震撼的1.3万平方米景观示范区,在游览过阳光草坪、儿童乐园、绿荫小径等六大主题景观区的震撼美景后,更是坚定了到访者入会购房的决心。售楼处沙盘区挤满了看房的客户,在沙盘前详细了解项目。永威城首发套凯,仅5月1日当天就有近2万人参观,573组入会,双双刷新郑州南城关注度和入会人数的新纪录。

永威城,270万平方米大城作品,70~141平方米多重选择,每户超大阳台赠送,地暖、复合钢木防盗门、指纹密码锁等超品质细节,更有永威独特的皮肤式防水、金刚砂精装双地下室等扛鼎工艺,本月入会,限时享受首付分期。



### 新东润主题公园开园

本报讯(记者 田晓玉)5月1日,郑州首个6万平方米大型亲子放养基地——Meebo野孩子主题公园开园。上千组家庭带着孩子前来游玩,导致公园所处的一向畅通的商都大道东线竟出现了车辆拥堵,无奈之下只能封园,以避免出现安全隐患。

仅仅一天就有千人参观到访,这一切都皆因2015年横空出世的EIC东润城为郑州带来一股全新的生活理念。EIC东润城倡导野性、回归的生活态度,不拘泥于现实,寻找真正的生活。为了达成这一目标,东润城斥资亿元打造Meebo野孩子主题公园,用于完成消费者对未来生活的初体验。身处其中,不仅孩子们能尽情地挥洒天性,成年人也

可以释放压抑已久的天性,像年少时那样,尽情撒野,敞开心扉享受未来生活的无限可能。

以都会综合体形态诞生的EIC东润城,凭借五星酒店、高端商业、5A写字楼、复合型住区以及成熟宜居的生活配套,区域内便捷的交通网络、高速轨道交通,20分钟都会生活圈与主城及周边城市联动,激发了土地潜在的活力。EIC东润城以营造高品质生活为准则,集合教育、休闲、商业等一系列生活配套,200亩教育用地内有15年制强力师资名校、6万平方米社区主题公园、长近一公里的生态公园以及30万平方米超级商业集群等,涵盖生活的方方面面,以高效合理的组合形式分布于社区内外,引擎优质生活。