

自贸区来了 楼市影响知多少

本报记者 龙雨晴

楼市新机遇

4月1日,第三批7个自贸区挂牌,涉及沈阳、大连、营口、舟山、郑州、开封、洛阳、武汉、襄阳、宜昌、重庆、成都、泸州、西安14座城市。对于老百姓而言,除了“买全球、卖全球、享全球”等切实的便利之外,最关心的问题莫过于:自贸区来了,房价会涨吗?

相关数据显示,上海自贸区挂牌前后成交的住宅土地溢价率上升100%~150%,并在2013年12月18日自贸区内浦东临港板块拍出一块溢价率高达445%的商用土地,此时距离上海自贸区挂牌不足3个月。此外,上海外高桥板块内的商品住宅成交量在自贸区成立后每年上升5%左右。

有例可援,人们对郑州房地产市场的走势更是猜测纷纷。

“自贸区对房地产的影响主要体现在四个方面。”康桥悦蓉园营销负责人告诉记者,“首先,自贸区带来的金融制度创新,将推动金融市场化发展,降低融资成本,推动投资,这在一定程度上也将推动房地产投资。其次,贸易自由化及投资自由化推动企业入驻,将促进写字楼、相关零售业等商业地产的需求量迅速提升。再次,由于自贸区范围内土地需求量大

升,且资源有限性及不可复制性,受自贸区影响,土地热度将攀升。最后,自贸区各项优惠政策、制度创新等吸引大量企业注册,提高就业率,吸引人口流入,从而增加住宅市场需求。”

河南财经政法大学教授刘社也认为,自贸区的落地将给郑州房地产市场的发展带来新机遇。“自贸区的到来使得郑州物流、人流集聚,外来人口增多。同时,郑州将出现产业高地,增加就业岗位,促进市场需求,对楼市起到利好作用。自贸区将带动郑州经济的发展,人们的收入水平提高了,消费水平也会提高,这对房价起到支撑作用。而且,自贸区不是建在市中心,而是建在城市周围,将带来更多的建设用地,进一步拉大城市框架。”

绿地澜庭营销总监任璞原则以经开区为例,介绍了自贸区将带来的楼市利好:“2017年河南自贸区将吸引上万家企业入驻,经开区占1/3。而经开区大部分的土地都属于工业、商业用地,住宅用地相对较少,资本大量集聚对房价提升的潜力非常大。”而生活在自贸区内的业主“一方面将享受进口商品直销、跨境电商平台直接海淘、出入境便捷旅游等优待,另一方面无论是创业还是投资,都将享有许多便利条件,享受政府给予的政策补贴优惠等,所以自

然受到大量置业者的关注”。

面临新挑战

可以预见,自贸区对经济增长和产业升级是一个重大利好,对增加就业和提高人们的生活水平也非常有益。自然,经济好了楼市也会更好,这是一种良性互动。但这并不意味着郑州房价就会因自贸区的到来而“暴涨”呢?

河南省商业经济学会会长宋向清指出,尽管自贸区给郑州房地产市场带来了多重利好,但自贸区背景下的郑州房地产还面临着三个宿命。“第一个宿命是郑州房地产行业从林式发展的时期已经结束,开始进入有序、有度发展的新阶段,进入一个既定轨道,不能再越界。第二是调控的宿命,自贸区成立是在房地产行业调控趋严的大背景下,且这次调控追求的是长效,即使自贸区可以给房地产行业带来重大的利好,也不可能突破调控的上限。第三是实体经济抢庄。现在国家大力扶持实体经济,实体经济在郑州已经开始发力,自贸区的战略利好将更多地向实体经济倾斜,因此指望自贸区拉房地产行业一把也只能是在实体经济上位之后。但一旦摆脱这三大宿命,房地产行业发展将再度迎来兴奋期。”

自4月1日,河南自贸区挂牌以来,关于自贸区的讨论就不绝于耳。在郑州建设国家中心城市、自主创新试验区、中原城市群核心发展区等多重战略优势叠加的时期,河南自贸区无疑给作为“机遇之城”的郑州又添一筹码。一方面是城市发展热度的不断提高,另一方面是楼市政策的严格调控。业内人士指出,不论是从郑州现行的楼市政策来看,还是从自贸区发展的过程分析,河南自贸区对郑州楼市的利好都只能是一个循序渐进的过程,不会一蹴而就。

而对于此前提到的上海自贸区带来的地价、房价迅速上涨的情况,有业内人士分析说,房地产市场具有周期性,讨论自贸区对房价的影响,必须得把问题的时间背景放到楼市周期的上涨或下跌阶段来进行对比。“上海自贸区成立于2013年9月,而2013年本身就处于我国房地产一个阶段性上升的过程中。这一过程由于房地产的大环境处于上涨周期中,所以上海自贸区内及周边的房价也在上涨,这是一种正常的联动关系。事实上,目前并没有太多的经验证据能够支撑‘自贸区让房价暴涨’这一论点。2014年12月,广东、福建、天津获批第二批自贸区。2014年底,全国各城市的房价都在普遍走低,我们也并没有发现列入第二批自贸区的城市能够让房价下跌。现在,第三批自贸区来了。显然,对楼市来说这是一个复杂的时间节点。一方面,在一些城市,楼市的确比较火热;另一方面,目前又是房地产调控政策密集出台的时期。简单地说,市场虽热,但是政策在收紧,房价的增幅在踩刹车。”

长期利好强于短线炒作

从郑州市场的情况来看,尽管目前房地产市场受到了较为严厉的调控,但河南

自贸区郑州片区内及周边房价的热度和关注度仍有所上升。业内人士普遍认为,自贸区带来的楼市利好应是“文火慢炖”,而非“烈火烹油”。

郑州某楼盘项目总监表示,如果郑州的房地产投资因为自贸区获批而过热,这对产业结构升级、营商环境改善,恐怕未必是好事,也将辜负自贸区设立的初衷。“自贸区带来的短期内资本的炒作热情、房产投机是必然存在的。但目前的房地产形势注定郑州市场不会出现暴涨的情况。”

在宋向清看来,“房地产需求因自贸区而增加的情况下,即使现有调控政策不变,郑州房地产价格依然面临上涨压力。如果调控政策稍稍松动,商品房价格一定会上涨。”要保持房地产市场价格稳定或基本稳定,宋向清认为有两条路可走:“一是加码房地产调控政策,二是增加商品房供应。而比较这两条路,上策应是增加商品房供应。增供土地,增加商品房投放,抑制开发商非理性提价是自贸区背景之下,郑州楼市平稳发展的核心选择。”

“自贸区不是一天建成的。在如今郑州楼市一系列调控作用下,房价不会短期大涨。自贸区带来的楼市利好只会缓慢释放。”刘社表示,自贸区这把柴还需留着慢慢烧,让郑州楼市持续健康稳定地发展下去。



自贸区郑州片区宜居项目点击

在河南自贸区中,郑州片区“区位优势+枢纽”比较优势最明显。而抢得郑州片区头筹的经开区,将成为郑州片区最重要的载体。近年来房地产市场风头正劲的经开区滨河国际新城,如今又逢自贸区荣耀加身,可谓是万千宠爱集于一身。目前,经开区已聚集各类工业企业近1500多家,世界500强企业中已有45家入驻经开区,占河南省的60%。经开区已经成为全省重要的汽车产业基地,装备研发生产基地,现代物流业的先导区、核心区。那么在这片区域里,有哪些楼盘因为自贸区更凸显其价值呢?

绿地澜庭

由世界500强绿地集团实力打造的绿地澜庭项目,是经开区里的湖畔院落。项目规划有高层住宅、洋房业态。位于经开区滨河国际新城,整体划入自贸区。居住在绿地澜庭,工作在经开,无论是创业还是投资,都有很大便利,还能享受到政府给予的政策补贴优惠。项目周边生态资源、教育资源及医疗资源丰富,有潮河、荷湖、蝶湖三重水境环绕,附近还有市第七人民医院、惠安手外医院、中医骨伤病医院、滨河国际新城规划欧亚心血管康复中心等高端医院;教育资源有郑州八十五中、郑州外国语学校、格林阳光幼儿园、经开区一中分校、滨河二小、滨河一小、规划中的国际小学和中学等。

康桥悦城

康桥悦城位于经开区经开十七大街与南三环交会处向南500米,是康桥地产在经开区的首个城市综合体项目。康桥向来是进入一个区域便深耕一个区域,目前康桥在经开区还有一个案名为康

桥悦蓉园的项目以及商业储备项目,说明康桥对未来周边发展还是有一定的期待值。据悉,康桥悦城目前暂无房源在售,7号院5、8、9、10号楼已售完,3号楼和7号楼目前前期咨询中,具体推出时间待定。

碧桂园翡翠湾

碧桂园翡翠湾项目位于经开区航海路与前程大道交会处向东500米路南,地处经开区核心宜居区,属于郑州自贸区范围,紧邻凤河及滨河公园。

项目总体规划114亩,产品包括双拼庭院、一梯一户大平层、多层花园洋房。配套方面,项目后期规划有丹尼斯大型商超,项目自配建英伦风情商业街,后期能够满足业主的生活需求,未来交房入住后购物也会更加方便。而服务上,碧桂园物业国家一级资质物业,进入社区就能享受到五星级的酒店式服务,方便后期业主的生活。

正商滨河铭筑

正商地产在郑州可以说遍

布楼盘,走到哪儿几乎都能看到正商的项目。此次正商在滨河国际新城打造的正商滨河铭筑项目,离湖较近,位于经开区滨河国际新城经开十五大街与经南九路交会处。目前,正商滨河铭筑规划有3栋30层精装公寓,2栋19层5.09米层高的LOFT公寓和9栋3层的办公别墅,主力户型为36平方米精装公寓、43平方米LOFT公寓,现前期咨询中,开盘时间待定。

中建观湖国际

开发商作为央企中建,品质有保障。目前在售二期高层和洋房,后期二期、三期临近经开十二大街,此片区距离景观湖很近,西侧潮河支流之一的蝶湖一期工程已经完工,东侧湖正在蓄水。

二期和三期之间规划有市政公园,容积率不超过2.5,二期和三期位置优于一期。内部规划有幼儿园,临近郑州一中实验学校,作为最早来此区域的开发商之一,业主可享受滨河一小、滨河二小等教育资源。但目前配套还尚待完善,不管是交通,还是商业,发展需一定的时间。

匠心网络 精彩不断

看视频 就选沃
联通视频王
一天1元钱 视频任性看



联通视频王 1天1元3GB,不用不花钱!用联通视频王,看剧更享受!

注:套餐费10元/月,流量1元/天,包200MB本地流量和3GB省内定向视频流量,超出自动叠加;语音0.15元/分钟,定向视频流量包含:沃视频、乐视、优酷APP视频流量。

更多视频产品

冰激凌套餐:无限流量,畅享4G 随时随地看视频!
超级流量王Max:5元10G定向视频包,全高清、无广告,精彩直播不错过!
智慧沃家共享套餐:出门用4G,回家有超清IPTV,视频High个够!

本广告位是付费资源,具体内容请以实际当地联通营业厅为准。



看视频 就选沃
www.10010.com