



声音

这一轮应该更猛烈些吧!

——对于郑州面临着国内地产大佬“二进门”的说法，思达置业副总裁刘文良坦言

“房贷”门坎将进一步提高，开发商及投资性消费者在银行融资的难度会增加；

郑州眼下的消费水平，不可能支撑每平方米1万~2万元的房价，现在的每平方米5000~6000元已是临近极限。

——对于现阶段国家频出的房地产调控对明年楼市的影响，河南财经学院教授刘社表示

楼市预演

2008

楼市预演 之 政策调控

商业地产成调控重点 房价回调距离不远

房贷、土地、保障性住房 明年将有多重手段调控楼市

纵观2007年的楼市，一个显著特点便是调控政策频出，从物权法到“9.27”房贷新政，从“经济适用房、廉租房6050政策”到国务院保障性住房的“24号文件”，这些都或多或少、或慢或快地对整个楼市产生了影响。那么，在接下来的2008年，楼市的调控政策又将走向何方？

“‘房贷’门坎将进一步提高，开发商及投资性消费者在银行融资的难度会增加”，在河南财经学院教授刘社看来，2008年房地产贷款的总规模将更加紧缩，利率将进一步提高。她认为，一些新的调

控措施也将相继出台，如政府对土地的利用将向着更集约、更合理的方向调控，“新增加的城市建设用地数量将受到严控，盘活、整理存量用地，比如对城中村改造、工业用地及教育用地的调整等，而提高容积率将成为房地产开发的主要‘地源’”。同时，经济适用房和廉租房等社会保障性住房供应会增加，惠及城市中等收入者的“限价房”政策会明朗并开始落实，“9070”政策和“6050”政策会被市场进一步接受，“这些政策落到实处并持续下去将会消减房价恶性上涨的现象。”另

外，“小产权房”的开发将会受到更严格的限制，已有的“小产权房”会分期分批地被处置。

她预测，2008年政府对商业地产的调控会更加明显，“一是体现在对商业地产的贷款条件要严于住宅的贷款条件，二是明年物业税的开征有可能先从商业地产开始，从而抑制商业地产方面的市场需求。”她说，2008年，房地产产品也会愈加成熟和精致，将向着“四节（节能、节水、节地、节材）一环保”方向迈进，政府将对建筑质量与标准提出更高的生态环保方面的要求。

郑州房价距“回调期”不远 每平方米5000~6000元已至“顶部”

细心一点的消费者会很容易发现，随着新政的频繁出台，尽管房价还在上涨，但已有阶段性“见顶”的征兆。如开发商打折的促销活动多了，在售售楼部看房的人反少了，推迟购房计划的人多了。

“对郑州而言，我认为目前的房价已是阶段性的顶部，2008年很难再像2006

年和2007年这样疯涨了”，对于消费者最为关心的房价问题，刘社表示，房地产产品是一种区域性产品，当一线城市的市场正处于火热发展时，郑州的市场可能才刚刚起步；当一线城市由于连续疯涨而市场出现正常回调时，郑州的市场有可能正处于鼎盛时期；当一线城

市的市场回调到位开始回暖时，郑州则可能正处于衰退期。“今天一线城市的市场回调预示着郑州楼市距回调期也不远了。以郑州眼下的消费水平，不可能支撑每平方米1万~2万元的房价，现在的每平方米5000~6000元已是临近极限了。”

近段时间以来，不少人

士宣称中国楼市的拐点已经到来，那么，中原楼市是否也出现了同样的现象呢？刘社认为，房价永远是动态的，小幅涨落、横盘都是正常的，以此来预测楼市拐点的到来并不科学。她说，房价越是疯涨，就越是逼近拐点，但楼市拐点何时出现？这些目前都无法预测。

“我们可以预测拐点出现的前提条件就是：楼市中的投资者和投机者的利润大大减少，市场资金有更多的投资渠道，银行利率出现正值，政府能够提供足够的保障性住房，政府的土地供应量与城市化进程相匹配，消费者对市场的预期发生改变。” 晚报记者 袁瑞清

楼市预演 之 土地开发

旧城改造是主流 都市综合体风行

城中村、旧城改造、郑汴产业带建设是主流 郑州三环内进入“城中村改造”时代

“一个月前还在经营的饭店怎么就不见了？”几天前，专程到陇海路与文化宫路交会处就餐的市民发出疑问。孰不知城市改造的步伐有多快，该饭店所属的小岗刘村也就是几天工夫就变成一堆废墟，这一切动作都是为了明年即将矗立起的幢幢高层。

与小岗刘同命运的城中村在郑州有上百个，特别是今年5月政府宣布建成城区三环以内新增建设用地不再安排房地产项目，主要通过城中村和旧城改造发展房地产业，人们普遍认为这一决定意味着郑州三环以内进入“城中村改造”时代。

曼哈顿、普罗旺世、郑州国贸中心、广厦城市之巅等是城中村改造这一模式的典范。岗杜村、小李庄、小岗刘等这些已经先后拆迁施工的城中村，新项目的模样都将在明年出现，他们的建筑体量都较大，地理位置也较好，会成为市民购房的首选。

而郑州市的城中村，西区的数量要大于东区，据相关数据显示，这里有13个行政村，30多个自然村，占郑州市全部需要改造的119个城中村的30%还多。而这些都囊括在西部16.24平方公里的老工业基地改造之中。

除了市区内的城中村改造，明年郑汴产业带建设将会加快步伐，更多地资本也会流入郑开大道附近区域，除前段时间奠基的建业大宏的郑开·森林半岛外，碧桂园在郑开大道南侧数公里内，涉及部分旧城改造。据了解，郑开大道两旁的居住用地占到21.7%，目前基础设施建设已经启动，它将推动商品房的开发进程。

“其他也会有地块挂牌出让，但是面积都不大，大体量的开发还是在城中村改造上。”土地储备中心人员表示。这从郑州市土地储备中心网页上的近期土地简表中可以看出，所推地块面积集中在几十亩左右，且多在西区。



提升城市整体环境 方便市民居住

综合体项目风行，完善配套不再从属于地段

近两年，“都市综合体”风靡郑州楼市。何为“都市综合体”，有建筑规划专家指出：“城市的每一个功能要素既有一定的独立性，又相互依存、相互补充。”

“要是清一色住宅，既无商业、休闲娱乐的配套，又缺乏便捷的道路交通系统，我很难接受。”有意购房的崔贤说，“如果项目地段一般，但有很大的社区，社区商业又能满足生活基

本所需，我想我会选择，比如亚星盛世家园，孩子上学都不用发愁。”

随着郑州房地产市场发展趋于规范、理性，综合体项目成为市场主流。城中村改造、旧城改造项目多为综合体，如燕庄改造后的曼哈顿、任砦改造后的情人街等，这些改造模式将被推广，小李庄项目、九龙城等也都是大社区，生活、教育、医疗等配套设

施都会一应俱全。

“我最近看中了一套房子，虽然说项目地段并不属于中心城区，但它所属的社区商业分割合理，社区周围配套如何我可以忽略不计。”崔贤说。

据规划部门负责人透露，都市综合体项目也将是明年市场开发的主流，这将在提升城市的整体环境的同时方便市民居住。

晚报记者 王亚平 文/图