

地铁要修了,新高架桥要建了,中州大道、新四环改造了,火车站西出站口通过了,郑东新区成规模了,老工业基地要崛起了……2008,你觉得这些变化对你的生活有影响吗?
“新郑州 新人居”,第十届(2008 春季)郑州住交会 3月13日,省人民会堂,一同关注。

新形势下中原新人居元年系列报道之二

新形式凸现理性 新人居助推楼市(下)

金融政策、财政政策、保障性住房、产业竞争格局……共同助推新形势下中原新人居元年



与相对冷峻的商品房市场相比,2008年郑州的保障性住房建设则迎来更加崭新的形势,无论从规模还是整体结构上看,2008年的住房保障将深化民生,实现更多的“居者有其屋”。

晚报记者 樊无敌 宋书波

结构调整关注民生 保障性住房引领民生住房

房地产市场持续近半年的“低迷”楼价,与国家加大保障性住房供应量有着很大的关系。

河南社会科学院副院长刘道兴指出,“过去一个时期,我国政府以减少商品房土地供应量,提高利率为调控手段来‘抑制’强劲的住房需求,致使房价越调越涨,而现在政府在运用金融手段打击楼市‘投机者’的同时,以加大住房供应量来‘疏导’住房需求,使房价得到了稳定。”

2008年,“居者有其屋”这一惠民政策在郑州得到了落实,一个新形势的楼市整体格局正在形成。

2008年无疑承载了人们太多的企盼,各地都相继提出了2008年的住房保障建设目标,住

房政策趋向落地生根。保障性住房和商品房开始试着“两条腿”走路。而随着今年新的住房保障目标出台,最高兴的当属广大需要购房者。对于这些人,2008年又多了一份企盼。

“2008年郑州市的保障户已由3000户扩大到了1.5万户,对于政府来说已经是质的飞跃,保障住房的建设需要相当大的财力和人力,而我市的资金有限,只有靠各地市政府拿出一定量的资金,共同来建保障性住房,这样保障范围会逐步扩大。以当前这样的开发量平抑房价是微乎其微的,只能给中低收入者一颗定心丸。”

在前不久召开的2008年河南省发展和改革委员会会议上,河南省发展和改革委员会有关官员说,河南省将认真落实经济适用房和廉租

住房等方面的政策。我省2008年计划新开工建设经济适用房320万平方米,竣工260万平方米,为城市低收入家庭提供3.5万套经济适用房。

随着保障性住房建设的推进,大规模的中低价住宅一旦上市,会不会改变楼市现有格局,已经成为关注的热点。一位从事多年房产开发的业内人士表示,根据对中原房地产市场的分析和案例对比可以发现,保障性住房供应占到市场总供应量的50%,才会对市场发生实质性的变化。他分析说,到目前为止,保障性住房不到总供给的1/3。以此推测,每年320万平方米的经适用房和20万平方米的廉租房,不会影响每年其余商品房供应的消化进度。

保障住房期待落实 房价回归理性指日可待

随着保障性住房体系的日渐完善和这些商品房土地建设项目在今后几年的集中上市,未来郑州房地产市场竞争无疑将会更加激烈。郑州中凯东兴房地产公司策划经理李林江认为,打击楼市投机者和加大商品房、保障性住房供应量,将使郑州的房地产市场趋于稳定,价格回归理性。

“表面看全面的货币、信贷紧缩,土地清理政策,似乎正在成为降价理论上的原因所在。”但在李林江看来,“资金链只是外部条件对地产商形成的压力,而关键是需求一方的形势在悄悄发生着变化,保障性住房体系将分流一部分购房人群。”

在今年即将开建的住房项目中,普通商品

住房建设总量为635万平方米,城中村改造项目在建设配套商品房200万平方米,限价商品住房建设总量为50万平方米(如果每套按90平方米计算,约合5556套);经济适用房150万平方米,廉租住房15万平方米。

郑州市房管局的一位负责人指出,市政府常务会议已经研究通过了《郑州市解决城市低收入家庭住房困难发展规划和年度计划(2008年~2010年)》,根据规划,未来3年,郑州将建廉租房36万平方米(7200套),建经济适用房248万平方米。为确保规划落实,规划期内,市、区两级政府将安排廉租住房建设资金6.84亿元,廉租房租赁住房补贴资金7800万元,并计划供应2100亩土地用于保障

性住房建设。

“保障性住房虽然能压缩对商品房的需求,是抑制房价的重要措施,但最终能否对楼市起到平稳作用,还要取决于各级政府的落实情况。”李林江说:“由于保障性住房落实磨合等待期可能还需要一两年,而且申请程序繁琐、严格,对于那些急需购房居住的人,还是会把置业希望放到商品房上。”

不过,不管人们的希望是否在商品房上,这么多的保障性住房将要推出,还是给了广大购房者巨大的企盼,同时,房价的理性回归也将指日可待。相信,在这种形势下,开发商必将更加注重项目本身的品质,而受惠的当然还是购房者。

楼市新人居时代来临 新形势下的住交会更具看点

综观上述的市场发展与楼市结构调整,再看这么多年的楼市发展,我们可以看到,郑州的人居观念正在不断发生变化。郑州晚报所举办的郑州住交会,不仅作为见证者见证了中原人居的发展,更是作为实践者实践着中原人居的变革。

“这点从前九届郑州住交会就可以感受到,以前买房最看重的是价格和地段,但从第八届住交会开始,乘看房车到位置虽相对较偏,但品质优良的大盘看房的人数明显增多。”李林江说。

几年前,在“东扩北移”观念指导下,西区成了郑州楼市的一块洼地,而随着鑫苑、利海、升龙、新长城等一批品牌实力开发商大举进入西区,直接提升了西区的住房品质,并拉动西区

房价的不断攀升,均衡了各区楼市的发展。今年,随着建业、升龙、利海和香港锦艺等地产大鳄的出现,西部必将吸引更多购房者的眼光。

今年,由于信贷在利率和数量上收紧,房产购买力明显削弱;另一方面,郑州住宅建设规划的出台以及土地供应的逐步放量,使未来可供选择的各层次住房产品渐趋丰富。刘道兴认为,今后,房地产市场提供的住宅产品,将不会是“清一色”的高房价,满足各个层次住房需求的产品将越来越丰富,整体价格也不会继续大涨,将给购房人一个良好的预期。

“现在郑州房价虽然还有提升空间,但在政府严格的调控措施下,不少楼盘成交量下降、

项目销售周期延长,为了尽快回笼资金,开发商不敢轻言涨价,所以现在房价相对稳定,这也是在宏观调控下价格向价值回归的一种表现。”河南老街坊置业营销总监白伊剑指出,新形势下,市场化与非市场的保障性住房互补格局必将使得房子重归居住本质,同时随着地产开发的进步,人们的人居观也将随着发展而变化。

“将于下月中旬举行的第十届郑州住交会正是在这新形势下适时而动的行业盛会,相信必将有更多的看点,必将成为品牌实力开发商展示自我的舞台和展现新郑州、新人居的风向标。”河南鑫苑有限公司推广部经理赵春华对第十届郑州住交会充满期待。

——声音——

我看 2008 新形势下的中原新人居元年

——郑州地产人眼中的 2008

“新形势下,市场化与非市场的保障性住房互补格局必将使得房子重归居住本质,同时随着地产开发的进步,人们的人居观也将随着发展而变化。”

——河南老街坊置业营销总监 白伊剑



“将于下月中旬举行的第十届郑州住交会正是在这新形势下适时而动的行业盛会,相信必将有更多的看点,必将成为品牌实力开发商展示自我的舞台和展现新郑州、新人居的风向标。”

——河南鑫苑有限公司推广部经理 赵春华



“保障性住房虽然能压缩对商品房的需求,是抑制房价的重要措施,但最终能否对楼市起到平稳作用,还要取决于各级政府的落实情况。由于保障性住房落实磨合等待期可能还需要一两年,而且申请程序繁琐、严格,对于那些急需购房居住的人,还是会把置业希望放到商品房上。”

——郑州中凯东兴房地产公司策划经理 李林江



新形式 新格局 新机遇



第十届(2008 春季)郑州住交会系列报道