市统计局权威人士测算2007年郑州商品房成本

地价+建安费每平方米3000元

记者再探楼市，中心城区一些楼盘推出大幅优惠政策

郑州房价高还是低？3月3日，本报推出“风平浪静，郑州房价冲到了头？”报道后，两天来，众多市民和房地产业内人士向记者致电，就房价问题争论激烈。房价高还是低，恐怕没有人能一锤定音，但来自官方的数据也许最能说明问题。“2007年郑州房价与居民户均收入比是12:1，而合理的比例应该是6:1左右，从这点上看，郑州房价过高了。”昨日，郑州市统计局投资处有关人士称，2007年郑州市的房子建安（建筑安装）成本多层在800元左右，高层在1200元~1500元之间，和地价成本折合后每平方米3000元。

晚报记者 程国平 李亚洁

楼市遇冷，郑州很多楼盘都推出了优惠措施。 晚报记者 马健 图

按郑州人均收入计算

100平方米房子25万元才合理

昨日，郑州市统计局专门负责对郑州市楼市进行调查分析的投资处处长赵超就郑州房价问题接受记者采访时表示：“与居民收入相比，目前郑州房价过高。”赵超说，按照国际通用标准，就郑州市这样一个二线城市来说，房价与居民户均收入比6:1左右是比较合理的，也就是说一户居民买一套房子所需支出的钱与这户人家一年的总收入之比。

根据郑州市统计局刚刚公布的数据，2007年，郑州市城区居民人均收入1.4万元，全市人均收入13692元，以三口之家买一套100平方米的房子为例，目前市区内房价基本在每平方米5000元以上，三环外也在4000多元，买一套房子则需要50万元上下。“而按照收入比6:1计算，一套100平方米房子卖25万元才合理。三口之家的年收入是4万元，现在，房价与居民户均收入比达到了12:1，这样的比例说明郑州目前的房价过高了。”赵超说。

按开发商成本计算

地价建安费每平方米3000元

那么，房产开发商建一套房子的建筑成本又是多少？

2007年，统计局投资处曾专门对郑州市的房子建安成本进行过测算，多层成本在800元左右，高层成本在1200元~1500元之间。“当然，这只是房产开发商的一个主要成本。此外，还有地价、营销、运营等成本，具体是多少，恐怕还要进行进一步的测算。”

根据公开的资料，目前中心城区在售的楼盘中，开发商多是2007年以前拿的地，平均地价每亩200多万元。“按照一定的容积率计算，地价折合到房子中，每平方米成本会略高于建安费用，就高层楼盘来说，这两块的费用相加后每平方米折合3000元左右，从目前郑州的房价来说，房产商的利润空间并不小。”昨日，多名房产业内人士向记者核算成本。记者了解到，地价和建安费用是房产商成本中最重要的两块。

“政府应该核定房产开发商的利润，让其利润水平保持在一个合理的范围内，而不是牟取暴利。”在昨日的采访中，许多市民认为房产开发商的利润不透明。

记者再访郑州楼市

中心城区，买套56平方米房子直送两万元

3月3日，本报“风平浪静，郑州房价冲到了头？”报道刊出后，引起强烈反响，房价在许多郑州市民心目中还是头等大事。具体到各个楼盘，其销售情况和价格又如何呢？昨日，记者再次走访了中心城区和三环外的多家楼盘。

昨日上午，在中心城区大学路一处知名楼盘的售楼部，从11时到12时间，只有一位男士请售楼员测算一套小户型的房价。“如果你要23层以上的，一次性付款优惠两个点，再直减两万元。”售楼小姐称临路的这栋高层是去年9月开的盘，全是小户型，均价5500元，开盘到现在一直没有涨价，“直减两万元并不是房子降价了，它只是针对春节推出来的优惠政策。”

记者在售楼小姐测算的置业书上看到，一套56平方米、22层以上的房子优惠前总价是33万多元，每平方米合5700多元，优惠两个点、再直减2万元后是30万元，合5400多元。

看到这份置业书，去年10月份在该楼买下一套11楼小户型房子的王先生说，这个价格比去年下半年是降了，“因为去年20层以上的单价就是5700多，当时一点也不优惠。”

三环外，房价优惠度超过涨幅

“三环外，38平方米左右的房子得掏18.6万多元哪。”昨日，28岁的李小姐本想着在外环买一套小户型，价格会便宜一点，结果她跑了北环以北的几个售楼部，预算出来的价格让她“感到了绝望”。

在李小姐提供的几份置业计划书上，记者看到，位于花园路与新柳路的某房产公司，一套37多平方米的小户型房子，总房款预算为183600元，如果再加上配套费和代收费等11000多元，该套房初步预算总款为194795元；另一家与之相距不到2公里处，一套38平方米的小户型房总价预算为186173元，如果加上配套费和代收费等9000多元，总房款也达到了19.5万多元。“光是首付款就得准备7万多元，按20年期贷款，月供也得2400多元，供不起啊。”

记者在花园路北环向北的一些楼盘走访时发现，虽然各个楼盘的销售人员都表示，房价比年前涨了100多元，却承诺在实际成交时，会给相应的优惠，比如在国基路一处房地产，如果一次性付款，会给2000元加3%的优惠，按揭付款会给2000元加1%的优惠，另外还将免去天然气初装费3660元和有线电视初装费260元。以该处一套38平方米总价186173元为例，一次性付款优惠后，相当于单价直降250元。

从这种意义上讲，房价优惠幅度显然超过了涨价幅度，郑州一些楼市面临着似涨非涨的尴尬。

售楼员催单，市民依然观望

“不要再等4月份了，到时楼市肯定要回暖。”记者在走访了金水区、中原区、二七区多家楼盘后发现，偌大的售楼处没几个来看房的人。记者昨日在一家售楼部待了一个多小时，这里只来了两位看房的市民，而且都是问了价格，看了户型，做了预算后，转身离去。

“这么偏的房子价格都这么高，100平方米就得50多万元。”一位40多岁的先生告诉记者，他2005年在这一地段买了一套88平方米的房子，把所有费用都算上，才花了20来万元，现在觉得太小，想换一大房，看来这个计划也得放一放，看看再说了。

“我上个月只成交了一套房，成交额20多万元，就提了200块钱。”一位售楼小姐抱怨说，从去年11月份以来，由于房子卖不动，她几乎都没有挣到钱，原计划今年上半年买套小户型的计划看来也要泡汤了。同样是销售人员的雷先生，他的购房计划也不得不推迟。“首付款还差2万多元呢！”他苦笑着说，“如果不是去年银行紧缩房贷，楼市遭遇‘寒流’，我的计划很有可能就实现了。”他只得把希望寄托在今年。

“这个月订房的话，可以送您一个微波炉”、“这月订房比较划算，因为公司有优惠政策”、“从我从业3年多的经验看，4月份楼市肯定要回暖，不如现在就订了得了”……记者以购房者的身份走访楼市时，听到最多的莫过于这些了。

郑州市公安局交警支队

郑州市火车站地区地下交通综合改造工程建设指挥部公告

经郑州市人民政府同意，火车站地区将于2008年3月10日至4月6日组织郑州火车站地区地下通道工程施工。届时，火车站地区的福寿街（兴隆街至大同路段）、敦睦路、乔家门路将实行封闭施工，施工期间将实行部分交通管制。现将有关事宜公告如下：

一、交通管制方案

1.火车站广场东侧通道只允许公交车、民警车以及持有通行证的车辆通行，其他车辆禁止通行。

2.南乾元街机动车由南向北单向行驶变更为由北向南单向行驶。

3.铁路路机动车由南向北单向行驶变更为由北向南单向行驶。

4.敦睦街、西三马路、东三马路和荣市街（南乾元街以西），一马路禁止社会车辆通行。社会车辆如确实需要进入火车站的，可以从福寿街、兴隆街进入车站广场临车场。

5.东三马路（南乾元街至乔家门路段）机动车由西向东单向行驶变更为由东向西单向行驶。

6.荣市街（南乾元街至铁路路段）机动车变更为双向行驶。

7.一马路仅供公交车、长途车、出租车和特通行证车辆实行双向行驶。

8.西三马路和一马路口禁止机动车由东向南左转弯，福寿街和一马路口禁止机动车由北向东左转弯。

9.陇海路（一马路至乔家门路段），机动车变更为双向行驶。

二、公交车调整方案：

1.调整后经兴隆街、二马路的线路（7条）2、6、21、32、33、65、65（105路北线），在福寿街增设临时站，在二马路、北兴街口设终点站。

2.调整经京广路、中原路、福寿街、兴隆街、站前街进入一马路的线路（单向）（8条）20、36、53、78、81、301、310、803（夜班），在京广路、郑州铁路局、陇海南街、公交医院设临时站。

3.调整后经一马路、大同路进入公交枢纽站转调头后返回的线路（7条）1、13、19、29、14、T3、296，其中13、29、296路在陇海路、乔家门路设临时站。

4.调整后沿陇海路直行，不再进入火车站地区的线路（9条）40、41、68、87、816、819、831、780、866（夜班），在陇海路、乔家门路口处设临时站。

5.南北双向穿行火车站地区线路调整（6条）

①.38路调整后经中原路、正兴街、西大街、南大街、南关街、陇海路接原线，在西大街、南大街、南关街设临时站。

②.105路环线分为南北两条线路，北线经福寿街、兴隆街、二马路设终点站返回、南线经陇海路、南关街、城南路、荣市街、紫荆山路、陇海路返回，在南关街、城南路、紫荆山路设临时站。

③.803路上行经京广路、中原路、二七广场按原线、下行经福寿街、兴隆街、站前街、一马路按原线，在京广路、铁路局、康复前街公交医院设临时站。

④.70路调整后经中原路、正兴街、西大街、南大街、南关街、陇海路接原线，在西大街、南大街、南关街、陇海路设临时站。

⑤.98路调整后经西大街、南顺城街、大同路、南下街、北下街、人民路接原线返回。

⑥.72路调整后上行经陇海路、南关街、南大街、西大街、北下街、人民路、下行沿荣市街、兴隆街、站前街接一马路、在南关街、南大街、北下街设临时站。

三、出租车调整方案

1.火车站南出站口出租车上下客站位置调整至火车站广场南头大同路和一马路交汇处，由一马路驶入，在大同路调头下客，出租车沿一马路驶出火车站地区。

2.火车站北出站口出租车上下客站利用现有火车站北出站口南侧社会停车场作为出租车上客站。出租车得火车站广场东侧通道进入广场，在停车场内设置三排出租车通道同时发车。广场东侧通道严禁出租车下客和停留，如果下客区已满，则出租车前行至大同路下客，在南上客站候车。

四、长途车调整方案

进入长途车中心站的长途客车，尽可能调整进出火车站地区，如不调整，则在陇海路分流站上下客，由旅游车将乘客旅游至中心站。

特此公告：请广大市民周知并相互转告。

2008年3月6日