

2008年的楼市有些寒冷,买涨的心态让客户现在格外理智,出于回笼资金的急切需要,某楼盘甚至降价近千元,大部分开发商也是适时让利推出优惠,新的项目低价开盘,各个项目使出浑身解数开展新颖的营销活动吸引客户,断供潮在郑州没有出现,房价没有太大下滑,但一线城市的“蝴蝶效应”仍在郑州蔓延。

“即日起程”

一 2008年郑州市房地产市场发展环境

(一)前三季度郑州市国民经济运行情况

表一:2008年前三季度郑州市生产总值完成情况

/	第一产业增加值	第二产业增加值	第三产业增加值
完成情况	78.5亿元	1226亿元	915.4亿元
同比增长	5.70%	17.60%	9%

表二:2008年前三季度郑州市城镇固定资产投资情况

/	第一产业投资	第二产业投资	第三产业投资
完成情况	17.9亿元	502.1亿元	534.5亿元
同比增长	39.03%	36%	35.60%

表三:2008年前三季度郑州市国民经济运行情况

/	前三季度生产总值	全社会固定资产投资规模	城镇固定资产投资规模
完成情况	2219.9亿元以上	1229.2亿元	1054.3亿元
同比增长	13.60%	31.90%	37.50%
回落	2%	5.70%	3.80%

注:以上数据来源于郑州统计信息网

固定资产投资规模进一步扩大,经济增长放缓出现小幅回落。受美国次贷危机引发的全球金融动荡、改革开放以来经济增长的周期性因素、政府宏观调控的影响,郑州市经济增长速度同中国经济增长速度一样都有所回落,但主要经济指标都在高位运行,经济保持稳步增长的态势没有改变,防止信贷增长过快引发经济结构失调,有利于优化经济发展方式,减少资源环境等压力,为我市能早日加入“3000亿俱乐部”提供有力保障。

(二)郑州城市总体规划(2008~2020)出炉

《郑州城市总体规划(2008~2020)》中

(一)土地政策

1.5月郑州市发“双令箭”解决闲置土地问题:闲置满1年不满2年的,政府将按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费,土地闲置满2年的,政府将依法收回;8月31日前闲置土地将被依法处置。此举用于盘活郑州土地市场,打击开发商的囤地行为,加速土地进入市场流通。同时国土资源部规定用于商品住宅开发的土地,原则上开发时间最长不得超过3年。

2.10月省府下发了《关于严格保护耕地保障科学发展实现土地高效利用的若干意见》,明确规定单宗土地出让规模省辖市不得超过150亩,小规模的开发能够提高土地的利用率,同时也为开发商减少土地成本。随着这个意见的实施,郑州市的大盘将逐渐消失。

写道,到2020年郑州市的经济地位将达到“全国区域性中心城市,全国重要的现代物流中心,区域性金融中心,先进制造业基地和科技创新基地”的高度。

总体规划在郑州东西向城市发展轴上布置两个商业主中心:第一,以现有的二七广场为中心,优化传统的区域商业中心;第二,以新郑州站客运枢纽为依托,再结合该枢纽的西部地区,建设新兴的区域商业中心,通过现代城市设计理念的引入,将其建设成为郑州最具吸引力、最具都市商业氛围的商业区。

(三)郑州发布“十七条意见”

10月24日,郑州市政府公布了《关于促进房地产业持续稳定健康发展的若干意见》,从土地、住房结构、个人购房税费、公积金贷款等方面,给予地产开发和房屋买卖17条优惠政策。

优惠措施主要有:买第二套房可申请公积金贷款,买“大户型”不再受限,打破了地域限制;对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%;二手房交易时,实行缴补分离;收购符合条件的普通商品住房或二手房作为廉租住房房源,减少市场存量;根据批准的宗地划分方案,可分宗办理国有土地使用证,城中村改造收费可延缓缴纳,政府帮诚信开发商争取贷款等一系列措施缓解开发商资金压力。

二 土地市场分析

(二)成交土地分析

2008年土地成交的特点为:

1.“中坚力量”:城中村项目,据媒体公布今年成交土地为16宗共3133.55亩,其中9宗为城中村改造项目,面积为2720.06亩。

2.“门前冷落”:与去年疯狂拿地的情况恰恰相反,在拍卖过程中出现了冷场和无人竞争的状况。而金菊街南、石楠路东项目成为2006年以来本市住宅用地挂牌出让的最低成交价格。

3.“地王”夭折:2007年成交的“地王”(建设路伏牛路附近)因不符合取得规划被国土资源局收回,获得2008年第一拍“新地王”的郑州电视台所在地(每亩633.2万)的开发商宣布退地,1月10日郑州相机厂的再次拍卖缩水近半,目前的市

(四)郑东新区优惠政策

11月20日,郑东新区管委会出台了《关于促进投资和繁荣的若干意见》,包括土地使用权可与他人合作、支持优质房地产企业、购房迁户口条件更宽、商贸服务业财政补贴十余项优惠政策,助力郑东新区顺利发展。

(五)年内五次降息

2008年11月27日,央行下调金融机构一年期人民币存贷款基准利率各1.08个百分点,其他期限档次存贷款基准利率作相应调整,此次下调为11年来最强力度,降息减轻了客户的还款压力,加上人们普遍对未来利息下调的预期,导致今年年底银行没有出现排队提前还款的情况。

(六)国务院出台优惠政策

12月17日、21日国务院分别出台了放宽二套房限制、购房超两年转让免征营业税、取消城市房地产税、对自住型和改善型住房消费的信贷支持等优惠政策,分别针对保障性住房、住宅消费、房企资金紧缺方面全方位出招,以促进房地产市场健康发展。由以上政策可以看出,政府对房地产的监管导向发生了变化:由去年的控制到现在的鼓励,这些利好消息会逐渐重新树立人们对楼市的信心,同时也要求商品房恢复到合理的价位。

场不得不让开发商量力而为、舍痛割爱。

4.大鳄“入侵”:外地背景开发公司的进入和扩张,如:福建省的福建宜发集团、厦门宏益华集团、连捷国际投资有限公司、利海集团等,周新庄、罗庄村城中村项目已签上海银都商城发展有限公司,国棉二厂也已签给香港宏业投资有限公司。

5.“抱团取暖”:郑州亚新房地产开发有限公司、河南中联创房地产开发有限公司强强联手以9.181亿元拿下佛岗地块,每亩合101.98万元,投资总额不低于32.6亿元,是郑州南区规模较大的城中村改造项目之一,整体改造规划总建筑面积约135万平方米。11月21日中原区分别以两个开发商联合的名义拍下一棉、三棉、四棉所在地。(下转A2-24版)

