

《意见》“来袭” 掌声一片

今年的五一小长假对于李东明一家人来说,有些不同寻常。

本来没打算购买商品房的他们,正好赶上了政府的惠民政策,于是他们全家立刻召开了一个家庭会议,经过商议,决定就在五一“出击”,选定一套称心的房子。

相信,跟李东明抱有一样想法的市民不在少数,原因就是郑州市政府于五一前期出台了《关于进一步加快房地产业健康发展的若干意见》。其中有一条明确规定,自愿放弃经适房购房资格转购普通商品住房的,对其购房面积90平方米以内部分给予每平方米600元补贴。 晚报记者 梁冰/文 赵楠/图



“使经济适用房受众更准确,让够条件的人享受更多权利”

货币补贴政策会使一部分人分离出来,这样,经济适用房的受众就会更准确,就会使真正够条件的人享受到更多的权利

经过月余讨论,《关于进一步加快房地产业健康发展的若干意见》终于在五一前夕尘埃落定。

该《意见》内容共有12条,涉及购房者购房、开发商建房及市场监管3个方面,对经适房换发商品房房产证、放弃经适房商品房可获财政补贴、廉租房能租赁能购买等众多市民关心的问题,均作了详细规定。其有效期截止到今年12月31日。

应该说,李东明是第一批尝到政策“甜头”的人,谈及对《意见》的看法,他毫不掩饰内心的激动,“我个人认为,《意见》的出台从哪个角度来看都不是一件坏事。”

李东明告诉记者,他具备经济适用房的申请资格,早已办理了相关手续,一直在等待摇号。但是心中总是有一些顾虑,就是孩子的上学问题。因为经济适用房大多位置较远,附近

教育设施欠缺,所以孩子上学很不方便。可是商品房就不一样了,大多路段较好,配套成熟,各方面都很便利。

“现在政府出台了对放弃经济适用房购房资格的货币补贴方式,对于我们全家来说,真是一个及时的好消息。为了孩子,多投入一点儿是值得。”李东明高兴地说,他选定的商品房就位于陇海路西段,附近中、小学校林立,孩子上学的问题一下就解决了。

相对李东明的欣喜,还有相当一部分市民表示,他们还想想等等,或许还会有更加优惠的政策发布。

《意见》出台后,网上的讨论也甚是热烈。

网友“七月流火”显然对政策的出台看得更透彻一些。他认为,货币补贴政策会使一部分人分离出来,这样,经济适用房的受众就会更准确,就会使真正够条件的人享受到更多的

权利。

“七月流火”是有房一族,他笑言自己已经沦为了房奴,自从买房后,生活质量就严重下降了。

在他看来,那些买不起房的穷人,即使政府每平方米补贴600元,照样还是买不起。但是,政府给了大众一个往好的方向发展的希望,也体现了整治楼市的决心。

他分析,以后楼市的趋势是整体价格可能会平均降低,但是核心区域环比一定会涨。比如中心城区,六七千的价格是正常的。价格应该形成一个“梯型”结构,最高的在1万元左右,低的则在3000多元,这都是合理的。“房子这东西对穷人来说再低也是高,对富人再高也不高,所以结合自身情况和需求才是关键。”“七月流火”向购房者发出由衷之言。

“存量房会大量消化,特别是4000元左右的房子会集中销售”

对放弃购买经适房,转而购买90平方米商品房的市民每平方米补贴600元的政策,是消化郑州存量房的一大利器

不仅是普通市民,包括专家在内的大多数业内人士普遍认为,《意见》的出台,对于各方来说都是一件好事,是实现购房者、开发商、政府三方互惠共赢的一剂良药。

如果要问本《意见》对购房者最具吸引力的地方,那就是对放弃购买经适房,转而购买90平方米商品房的市民每平方米补贴600元。有人说,这一政策是消化郑州存量房的一大利器,存量房将因此被大量消化。

据报道,郑州市场上的存量房不低于500万平方米,需要一年的时间来消化。

对此,河南房地产商会秘书长赵进京曾在媒体的采访中表示,存量房对于中国经济来说,不啻为一枚定时炸弹。郑州市政府此次出台的若干意见,有利于解决存量房的问题。政府通过补贴促进存量房销售,对开发商、购房者以及政府来说,可谓“一举三得”。

某房地产资深人士预计,如果政策实施顺

利的話,今年存量房会大量消化,特别是4000元左右的房子会集中销售。

其实不止郑州,早在去年,长沙市就推出了对符合申请经适房条件的低收入家庭每户补贴8万元的措施。

还有常州市,在两个月前,也对经济适用房的保障模式进行了改革,补贴金额同样为8万元。另外,重庆、河北、山东等地也都先后加大了货币补贴和收购存量房,推进经济适用房制度建设的力度。

记者看到,该《意见》还对货币补贴的发放方式提出了相关要求:行政事业性单位住房货币化补贴对象购买普通商品住房的,按补贴标准一次性发放货币化补贴。

可是,如果是非行政事业性单位的市民,该如何种方式进行补贴呢?该政策尚未作出明确规定。

不过,郑州市房管局局长王万鹏曾在4月

28日举行的新闻发布会上公开表示,放弃经适房购买商品房的如何补贴等一系列具体问题,目前房管局正在与相关单位进行研究,具体的实施细则,有望在5月中旬出台。

对于郑州市政府此番出台的政策,网友“烟波浩淼”说:“不是降价,而是补贴。说明政府其实不支持降价,但支持变相销售。如果开发商自愿按照《意见》上所说的‘以低于同地段、同类型普通商品住房20%的价格销售,经有关部门按限价商品房相关规定核准后,可作为限价商品房组织销售’。就可以把现存的库存方式进行改变,不仅帮助了地产商,同时也补助了市民,让市民得到了实惠。”

综观以上观点,不难发现,这是地方政府首次对郑州房地产行业伸出“援手”。业内人士认为,本次出台的货币补贴方式,实际上相当于政府动用财政力量来为开发商未消化的库存找出口。

“将有效缓解开发商的资金压力,触及了根本的东西”

在房地产行业遭遇困难之时,政府拿出一部分应收的税费收入和土地出让金收益支持开发商,应该算是一个很大的利好

正如网友“七月流火”所说,政府出台的12条加快房地产业健康发展的意见,不仅为购房者带来了希望,也为楼市提振了信心。

对此,河南省城开集团总裁谢利卿表示,政策对楼市的直接影响,或者说对整个行业的激励作用,还需要“过程”去体现。但是,对于目前的市场,其“提振楼市信心”的作用,是毋庸置疑的。

正商地产营销总监张琼也认为,就目前的开发商成本而言,大量的土地出让金和税费都交给了政府,而在房地产行业遭遇困难之时,政府拿出一部分应收的税费收入和土地出让金收益支持开发商,应该算是一个很大的利好。

当问及张琼哪些政策最能引起共鸣,对开发商最具有实质意义时,她回答说,如支持开发商合理融资需求、延缓收取企业相关政府性基金、开发商拿地建房可提前报建等政策,将有效缓解开发商的资金压力,触及了根本的东西。

她说,《意见》的提出比较大胆。以市场的手法对待市场中的房地产问题是解决楼市当前面临困难的重要途径之一。一定时间内,救市政策的效果不会那么明显,因为任何一个项目从前期规划到施工建设都要经历一段时间,但长期来看,该政策将会实实在在地影响到房价。

“实际上,该《意见》的实际意义还是着力于长远,希望维持房地产业长久的稳定发展态势。从目前的政策制定看,不管是维护开发商的资金链条,还是调整市场供应结构等,几乎每一条都是针对房地产业的长期发展。”张琼分析,由于开发商税费的减免,以及开发商成本的降低,有可能引起一部分开发商降低房价。由于一部分开发商资金链已经非常紧张,在遇到政府的利好之后,有可能促使他们降低房价以回收资金。“降价对于市民来说,当然是最大的实惠。”

在张琼看来,市政府“因地制宜”,推出了《意见》,非常有利于市场长久健康发展,不仅将刺激消费,也将减少资源的浪费,有利于提振郑州楼市的信心。但是,这些政策仍然是基于整体市场的长期平稳发展。

但凡一个政策出台,总会引来各种不同的声音,但这次的12条《意见》则是个例外,鲜见质疑声起,无论是市民还是专家、抑或房企,皆不约而同发出一片“利好”之声。如此现象,实属难得。



卢浮公馆 开盘暨客户答谢会举行

5月1日上午9时,新里·卢浮公馆售楼处热闹非凡,彩旗飘飘,拱门树立,会所被装饰得高贵典雅,极具法式气质,置身其中仿佛在充满艺术气息的欧洲国度度假。今天,新里·卢浮公馆开盘暨答谢会在这里如期举行,当天到场嘉宾300多人,场面宏大,华彩万千,活动内容生动新颖,亮点频频,从人体雕塑到油画现场创作,从钢琴演奏到欧美乐队表演,无一不彰显高雅气质,客户在这里充分感受到了新里·卢浮公馆的高贵品质。

活动现场,绿地集团郑州事业部总经理徐总发表了发言稿,他简要谈及绿地集团的发家史,以及绿地集团进驻中原以来的丰硕成果。

谈到新里·卢浮公馆项目时,徐总表示,新里·卢浮公馆是“老街”项目的升级版,建成之后将为大家提供一个时尚、品质、安全的明星社区。

在神秘的红布和华丽的背景灯光中,2.36这个数字在众人的目光聚焦中被揭幕亮相,扣人心弦的数据揭幕环节将活动推向高潮。2.36这个数字是新里·卢浮公馆开盘一周的销售数据,随后,特邀嘉宾徐辉先生为大家解析了这组数字背后的含义,从专业的角度分析新里·卢浮公馆深得人心的原因。

据悉,新里·卢浮公馆于4月19日公开发售,均价每平方米4200元挑战超高性价比,受到市场热力追捧,截至开盘当日已售500套,

占2/3,成为郑州明星楼盘。本次推出的户型主要集中在1号楼、2号楼、9号楼,面积在88~178平方米的8种户型,充分满足了各类客户的选择需求。而在现场,新里·卢浮公馆的大东区第一站、绿地集团打造、美好置业前景、六大主题公园、毗邻101中等诸多优势成为吸引众多购房者的主要原因。

据了解,新里·卢浮公馆是上海绿地集团在郑州的第六号作品。此前,从2004年入驻中原开始,先后有老街·绿地郑东新苑、绿地·世纪峰会、绿地·峰会天下、绿地·原盛国际、绿地·郑州会展宾馆纷纷在郑东新区落地,成为城市人文居住的领跑者。

张露露