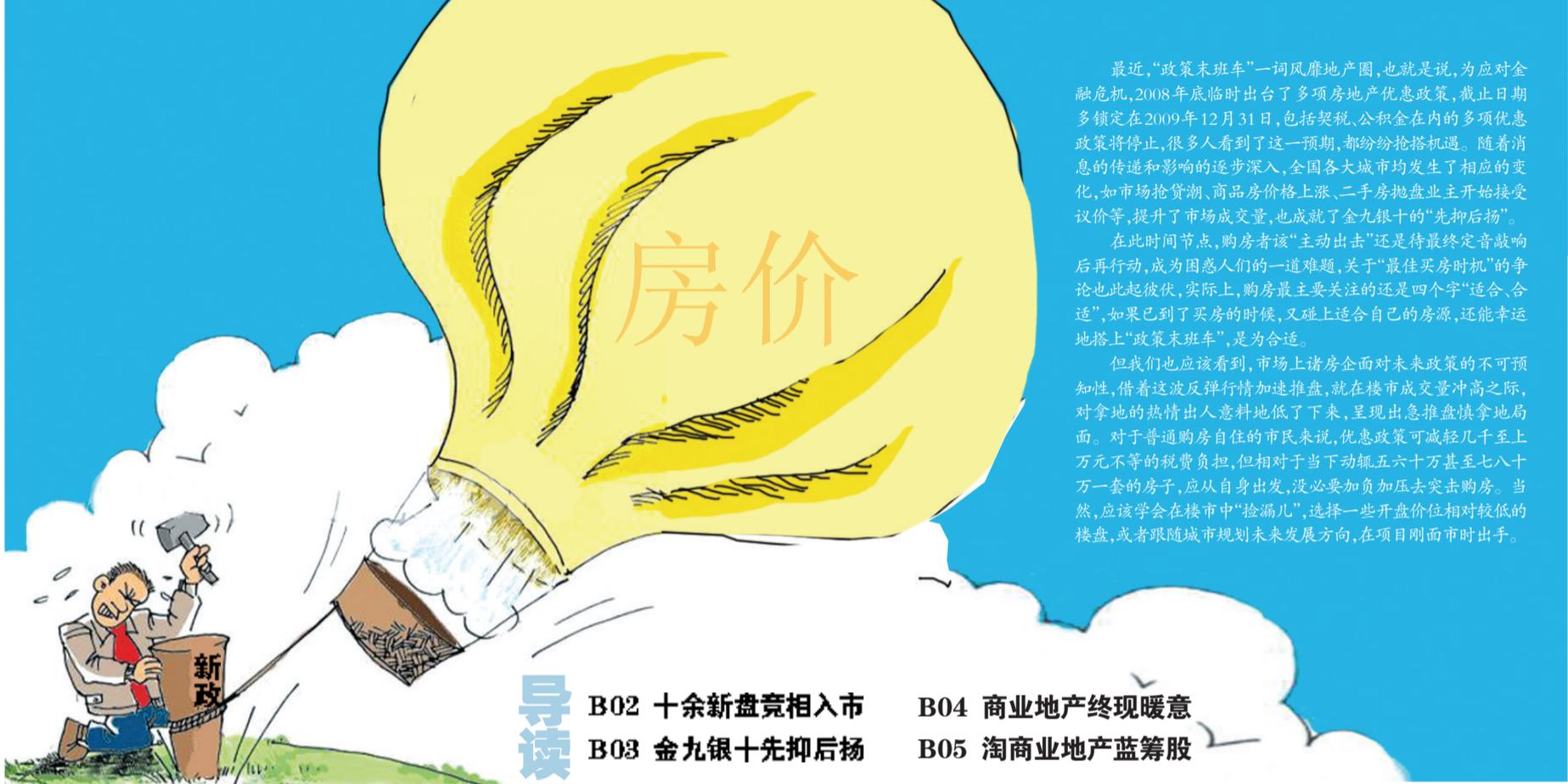


政策末班车 楼市或变局



最近，“政策末班车”一词风靡地产圈，也就是说，为应对金融危机，2008年底临时出台了多项房地产优惠政策，截止日期多锁定在2009年12月31日，包括契税、公积金在内的多项优惠政策将停止，很多人看到了这一预期，都纷纷抢搭机遇。随着消息的传递和影响的逐步深入，全国各大城市均发生了相应的变化，如市场抢贷潮、商品房价格上涨、二手房抛盘业主开始接受议价等，提升了市场成交量，也成就了金九银十的“先抑后扬”。

在此时间节点，购房者该“主动出击”还是待最终定音敲响后再行动，成为困惑人们的一道难题，关于“最佳买房时机”的争论也此起彼伏，实际上，购房最主要关注的还是四个字“适合、合适”，如果已到了买房的时候，又碰上适合自己的房源，还能幸运地搭上“政策末班车”，是为合适。

但我们也应该看到，市场上诸房企面对未来政策的不可预知性，借着这波反弹行情加速推盘，就在楼市成交量冲高之际，对拿地的热情出人意料地低了下来，呈现出急推盘慎拿地局面。对于普通购房自住的市民来说，优惠政策可减轻几千至上万元不等的税费负担，但对于当下动辄五六十万甚至七八十万一套的房子，应从自身出发，没必要加负加压去突击购房。当然，应该学会在楼市中“捡漏儿”，选择一些开盘价位相对较低的楼盘，或者跟随城市规划未来发展方向，在项目刚面市时出手。

导读

B02 十余新盘竞相入市

B03 金九银十先抑后扬

B04 商业地产终现暖意

B05 淘商业地产蓝筹股

返租十年 曲梁再创投资力作

“购商铺返租金”，再创新型投资力作

首付50%，余款分十年付清，每年还款10%，还可返租十年

继今年9月份的“五大州商业投资保障模式”之后，郑州曲梁服装工业园区又提出“购现房收租投资保障模式”，在曲梁工业园区购买商铺首付只需50%，余款可分十年付清，每年只需还款10%，每年园区会返还业主首付20%的租金，返租十年。园区有三层商铺，面积均为30平方米，每层商铺价格不等，一楼商铺每平米售价6000元，首付9万；二楼商铺每平米4000元，首付6万元；三楼商铺每平米3200元，首付4.8万元。商业街店铺100平方米，每平方米4400元，首付22万元。别墅式公寓120平方米，每平方米2200元，首付13万元。租金十年期间，如业主急用钱可中途退房，但须提前30天提出终止合同申请，即可退回房款，租金收益按日计算。

郑州曲梁服装工业园区管委会主任肖稼祥告诉记者，购现房收租投资保障模式的实行为园区成为全国服装一级批发市场创造了必要的条件，以规模性的商业带动工业发展，为各地服装生产企业搭建销售平台，盘活资金，增加生产，也为业主投资提供零风险的保障，达到了园区与业主双赢的愿望。据肖稼祥透露，如今已有30家生产企业及投资商在园区自建厂房和商住楼，各家商户入驻更是络绎不绝。

筑得凤凰台，引得凤凰来。据悉，今年12月份，广州、温州300家服装生产企业将入驻郑州曲梁服装城联盟经营，实行一厂一店一品牌批发服装。肖稼祥告诉记者，300家服装企业的入驻不仅壮大了园区的工业服装阵容，还为园区成为全国服装一级批发市场注入了新生的力量。

凭借着两年来的辛勤耕耘，郑州市曲梁工业园区已发展成为拥有全国服装、面料、辅料仓储式交易市场、中国会展中心、五星级酒店、金融大厦、医院、居住区、服装技工学校、服装产业区、13条商业街、职工培训中心、物流配送中心、汽车客运站等园区配套的综合服装工业园区。



作为河南最大、最具发展潜力的工业园区，为扶持中小生产企业在园区做大做强，达到互利共赢的目标，郑州曲梁服装工业园区提供了一系列优惠政策。继今年9月份的“五大州商业投资保障模式”之后，郑州曲梁服装工业园区又提出“购现房收租投资保障模式”，这一力作作为期待投资零风险的人们打开了一扇通往高回报率的大门。

“代销赠商铺”，以优惠创生产纪录

首付50%，代销免尾款，三年后分期还款，代销期满六年等同赠送商铺

为减轻代销商户的资金压力，郑州曲梁工业园区提出了低首付，免尾款，赠商铺等一系列服务商户的优惠措施。肖稼祥告诉记者，买我们的商铺，您享受的是“以代获赠”的政策，只需交纳50%的首付款，商户可为郑州裤都代销服装。广州、温州300家服装生产企业12月入驻后将在园区实行联盟经营，一厂一店一品牌批发服装，商户只需投资10万买现房商铺代销服装，厂家负责出资装修并按市场价二折供货，每户商铺50平方米售价20万，商户可先付10万，为郑州裤都代销3年服装，每月利润收入3000元以下归裤都，3000元以上归业主，余下房款不用还，后3年代销服装每年返还房款33300元，代销6年服装，等于赠送50平方商铺产权，无疑更是降低了

企业的运营门槛，曲梁服装工业园区为服装企业提供的此项优惠政策，有利于替他们省下资金扩大生产。园区现有商铺三层，每层价格不等，一层商铺每平方米6000元，二层商铺每平方米4000元，三层商铺每平方米3200元。

肖稼祥坦言，园区的成长和壮大离不开广大商户的支持，为回馈广大商户推出的此次优惠措施，本着园区不盈利，一切为客户让利的原则而实行，希望能通过此次举措让广大商户与园区建立良好的感情基础，也是园区承诺对商户进行人性化管理的一次身体力行。期望商户能借此帮助园区更加成熟起来，达成商户与园区双赢的美好愿望。

随着国家土地政策的日趋严谨，很多工业园区已鲜有建设用地的指标，记者获悉，为

满足大型服装企业的需求，曲梁服装工业园区为他们提供了产权年限达70年的商住用地，并给与一定的优惠补贴，进一步降低了企业运营的成本。园区还拥有优越的硬件配套，每天免费班车接送业主。

作为省市两级政府的重点建设项目，郑州曲梁服装工业园区经过两年多的不懈追求，现已建成永安、平安、家和商业街标准厂房、住宅、商铺建筑面积16万平方米，现有10栋综合楼，建筑面积20000平方米，住宅36000平方米，可供各地服装、辅料、针织生产企业办公。作为全国重要的库存服装交易市场，郑州曲梁服装城便利的交通，完备的设施，以及大力度的优惠措施将为其打造全国服装一级批发市场提供了重要的保障。

王磊