



张国栋



廉伟



万方



张子玖



王朴

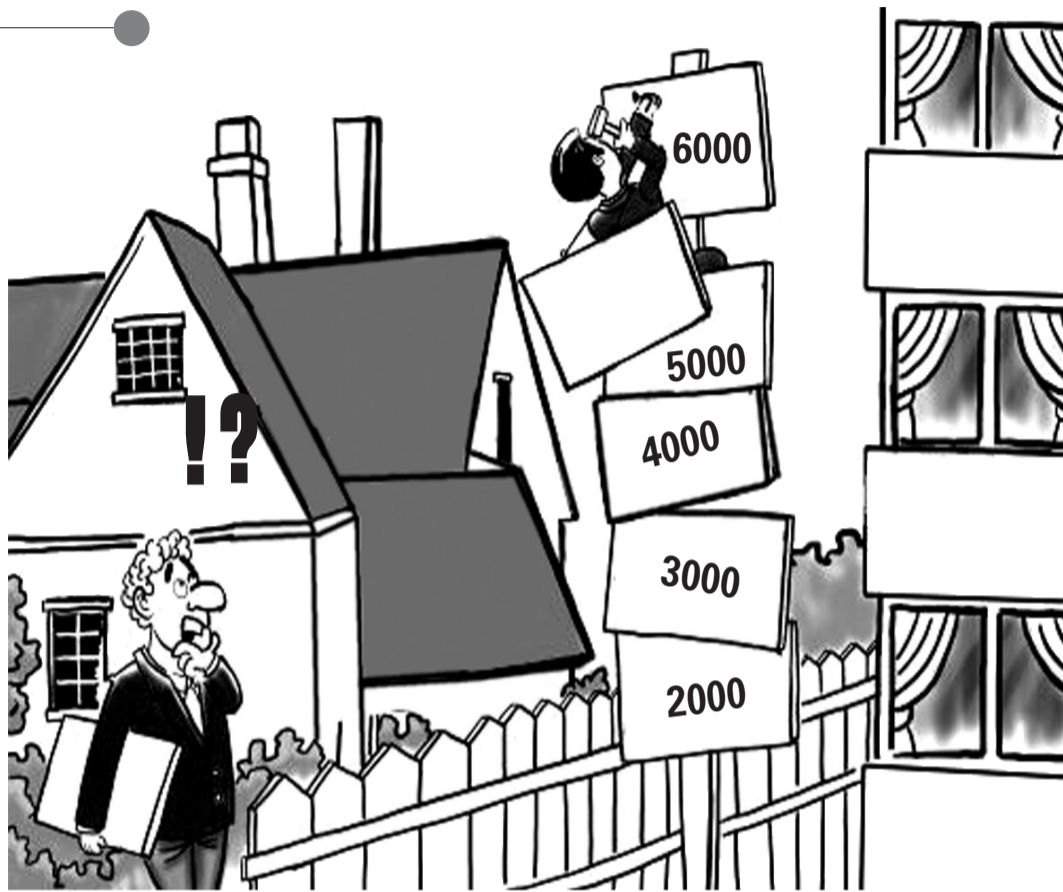


申仕禄

是什么推动了楼市热销?

自今年3月以来,郑州楼市一直热度不减,商品房销售量就一直在高位运行,从6月到10月,连续五月突破万套。另一方面,房价也一路走高,单单10月份的商品住宅成交均价就比9月份涨了201元。是什么在推动郑州楼市一路热销呢?下一步的走势如何?这种影响会不会传导到土地上,进而拉升地价呢?记者为此采访了相关业内人士。

晚报记者 袁瑞清



楼市热销助推地价上涨

郑州长城房屋集团董事长 申仕禄

“如今周边地区的孩子都来郑州上学,学生数量的增长对郑州的房市是有一定的促进作用的。”申仕禄认为,学生数量的增多其实就是郑州城市化进程的一个缩影,在一定程度上反射出了楼市需求量的不断增加。对于接下来的楼市,申仕禄显得很乐观,“年底将出现新一轮的购房高峰,楼市的销量和均价都会有所增加。”

“上世纪80年代至90年代初,郑州市土地价格仅为每平方米几百块钱,而现在由于市场竞争的日益激烈以及国家对房屋质量和容积率的改善性要求,土地价格在不断上升,房屋价钱也在随之上涨。”申仕禄认为,随着今年房价的不断上涨和销量的放大,很有可能在一定程度上刺激开发商的拿地热情,进而助推地价的上涨。

供不应求局面会延续

河南正弘置业副总经理 王朴

“目前楼市这种供不应求的局面还会延续很长时间,保守来讲,中国楼市还需要13年左右的开发时间,才能满足市民对住房的基本需求。”王朴给记者提供了一组数据:目前我国拥有6亿城市人口,在城市化进程完成前,还要有3亿人进入城市,将有2亿人有购房的刚性需求,按照目前每年开发房子15亿平方米的速度计算,至少需要13年左右的时间才能满足这个基本需求。

“今年楼市行情转好后,投资需求也开始抬头了,而且所占比例也在逐渐增大。”王朴表示,由于对通货膨胀预期的强烈,不少人开始选择更为稳妥的投资方式,而这其中,投资房产无疑能够更加稳健地实现保值与增值,投资性需求的增加也成了支撑楼市发展的有力条件。

经济好转添楼市信心 河南大唐置业副总经理 张国栋

“经济好转,居民的收入增长使得郑州楼市销量稳中有升。”张国栋认为,国家在2008年底出台的一系列优惠政策,很大程度上促进了楼市的发展,经济的好转和居民收入的增加也在一定程度上对楼市的发展起到了积极作用。

他认为,目前郑州楼市的现状是供不应求的,开工和施工的项目少之又少,而市场上刚性需求却有增无减,加之由于通货膨胀的悄

悄逼近,很大一部分人为了保值、增值而选择购买房屋等不动产,这些综合因素使得郑州楼市今年处于历史高位,并被业界称之为“郑州现象”。

据张国栋分析,目前郑州土地呈现出“僧多肉少”的现象,加上政府对住宅投资力度的加大以及市场对土地的刚性需求,同样也呈现出供不应求的状态,这样很可能造成开发商恐慌性拿地,从而抬高地价。

楼市预期需谨慎乐观 远大理想城项目总经理 张子玖

对于楼市预期,张子玖认为,从全国范围来看,楼市的销量和均价可能会有所增长,但就郑州而言,出现这种情况的可能性很小,目前郑州市场的开盘量正在逐渐增加,预计明年上半年各开盘项目碰撞的可能性会比较大,供求关系也会有所改变,成交量相比今年会有所下降。

在张子玖看来,房价的上涨和销量的放

大不一定会刺激开发商的拿地热情。他说,虽然目前郑州土地市场呈现供不应求的状态,但是城中村的拆迁土地即将在明年上半年得到集中释放,很多因为手续问题,今年无法推进的地块明年也会逐渐面世,开发商还是会谨慎拿地,整个大的土地市场总体上价格不会上升,但不排除个别位置好的地块价格上升的可能。

“刚需”依然主导市场 江南房地产咨询有限公司总经理 廉伟

“楼市的发展其实与城市的特性还是相关的,郑州的楼市应该是‘特立独行’的,它具有自己的发展特点。”廉伟认为,目前一线城市的房地产行业相对成熟了,但郑州的地产业还处在一个发展的上升期,拥有巨大的潜力。

在廉伟看来,楼市销量走高也只是一

象,最终还是走向稳定的。“今年楼市的热销,一部分原因来自于去年被压抑的刚性需求的释放,一般如果市场行情不好,购房者等待的时间会在半年到一年之间,这之后,就算行情不好,他们还是会选择购房的。”廉伟认为,郑州目前楼市中刚性需求仍旧是主导,“有效需求占的比例更大了,买房就是实打实的了。”

“恐慌性”心理在蔓延 中原新城项目营销总监 万方

万方认为,郑州是一个有着很强向心力的城市,随着周边地区人口的不不断拥入,郑州房源供不应求的情况在加剧,很大程度上给购房者的心理造成恐慌。

“在这种情况下房价只会涨而不跌,特别是新政的即将叫停又在很大程度上影响了购房者的购买心理。”万方分析,年底还会出现新一轮的购房高峰,接下来的楼

市在销量和均价上都还会有新的增长,“但是购房者还是要根据自己的实际情况进行选择,争赶优惠末班车的必要并不是很大。”

量价齐涨的现象能否刺激开发商的拿地热情进而助推地价上涨呢?万方认为,在土地稀缺、需求旺盛的当下,加之楼市一路上扬,地价上涨理所当然。

房管热线 ~~~~~ 67889900

单位房转让需要哪些资料?

最近,不少市民拨打房管热线,咨询单位房能否转让,办理单位房转让手续需要提交哪些资料?另外,还有维修基金开户需要提供什么资料等问题。本期房管热线为您解答,希望对您有所帮助。

问题一:单位房能否转让,办理单位房转让手续需要提交哪些资料?

答:办理单位房转让手续需要提交以下资料:

- (1)郑州市房屋所有权转移登记申请书;
- (2)转让方营业执照或机构代码证(出示原件,留复印件)、经办人委托书、受委托人身份证件(出示原件,留复印件);
- (3)受让方身份有效证件(出示原件,留复印件);
- (4)完税凭证原件;
- (5)房屋所有权证原件;
- (6)房地产买卖合同(合同);
- (7)维修基金缴存凭证;
- (8)房屋分户平面图2份;
- (9)其他所需证件。

注:①港、澳、台及境外人士、机构购房提交安全部门批文;②行政事业单位的房地产转让还应提交有批准权的政府部门(一般为财政部门)的批准文件;国有独资企业、国有独资公司的房产转让还应提交国有资产管理部门的批准文件;有限责任公司、股份有限公司的房产转让还应提交董事会(不设董事会的小企业为股东会)通过的决议、集体企业的房产转让还应提交职代会通过的决议;③受让方为单位的,应提交营业执照或机构代码证(出示原件,留复印件),委托书,受委托人身份证件(出示原件,留复印件);④法院判决(裁定、调解)转移房产,需提交协助执行通知书及判决书(或裁定书、调解书);⑤划拨土地上房产转让的,转让方还需提交有批准权的人民政府的批准文件。

问题二:维修基金开户需要提供什么资料?

答:办理维修基金开户需要提供以下资料:

- 1.单幢房屋或一个物业管理区域有两个(含两个)以上产权人的,应当办理维修基金开户,需提交:①开户登记表(表一)②分幢情况表(表二)③经办人身份证(出示原件,留复印件)④商品房预售许可证或房屋所有权证、安置通知单(出示原件,留复印件)⑤法律、法规规定需要提供的材料。
- 2.公有住房出售建立维修基金按单位开户,需提交:①公有出售住房维修基金开户表(表三)②房改请示(出示原件,留复印件)③法律、法规规定需要提供的资料。

晚报记者 梁冰