



# 王万鹏：2010年是“民生地产”年

## 郑州楼市以刚性需求为主

纵观2009年的楼市轨迹，不禁让人有一种坐“过山车”的感觉。年初，中国楼市还在凛冽的金融风暴中瑟瑟发抖，但阳春三月的温暖阳光，驱走了阴霾，“小阳春”普照大地，随后，楼市一路走高，销量、房价稳步攀升……

“今年的楼市的确让人感觉有些意外，不过想想还是在情理之中”，王万鹏认为，去年下半年到今年前三个月的这段时间里，由于政策的累积效应和金融危机的双重影响，楼市出现低迷状态，消费者持币待购，楼市成交量萎缩。

王万鹏介绍，从全国范围来看，郑州楼市“回暖”的较早，“原因主要来自两方面，一方面是需求量的影响，另一方面也与经济形势密切相关。”

“今年3月份以后，有自住需求和改善性住房需求的购房者开始入市购房，形成了一股强大的刚性需求，拉动了楼市成交量的回暖”，王万鹏说到，据统计，目前郑州楼市刚性需求是主要部分，改

善性住房的购买者和外地购房者占了很大比例。“郑州作为省会城市吸引了大批外来者的进入，使得房屋需求量也在一定程度上受其影响随之增长，加之人民生活水平的提高，改善性需求数量不少。”

他同时认为，下半年以来宏观经济形势的好转也促进了楼市的回暖，“国家实施了比较宽松的信贷和货币政策，内需的加大推动了经济形势的好转，房地产市场随之增长。根据我们的测算，今年郑州楼市的投资增速会比去年增长25%左右。”

不少人士认为，2009年楼市的火爆程度甚至超过了2007年，王万鹏也表示，“今年是销售量最高，存量最少的一年，因为供应量较少。”据房管局的数据显示，今年1~11月份，郑州市（含县市区）完成房地产开发投资430.6亿元，较去年同期增长16.3%；全市商品房销售1245.52万㎡，同比增长52.49%；其中市区商品房销售995.93万㎡，同比增长65.23%。

## 今年保障性住房建设力度最大

在本月初召开的中央经济工作会议上，“增加普通商品房供给，支持居民自住和改善性购房需求”被提出，会议要求，要把保障性住房建设放在房地产业发展的关键位置，让城市广大中低收入者安居乐业。同时，要抑制投机性购房，促进房地产业健康发展。

“保障性住房与民生问题关系紧密，也是平抑房价的重要手段之一”，王万鹏表示，2009年是郑州保障性住房建设力度最大的一年。

截至11月底，我市经济适用住房新开工项目18个，累计新开工面积155.5万㎡，竣工项目18个，竣工面积103.7万㎡；全年向社会提供房源11288套。全市已累计有15222户低收入住房困难家庭享受到了廉租住房政策；廉租住房在建项目14个，在建面积21.27万㎡。

“上半年新增实物配租房源200套，已于11月17日配租到位，年底前将再筹集房源300套，预计春节前将发放完毕。”王万鹏说到。

## 2010年主打“民生”牌

2009年即将过去，2010年的楼市又将何去何从？王万鹏表示，2010年房地产市场的走向，很大程度上取决于政府对房地产市场政策的调整，“从目前政策来看，明年的楼市应该是稳定发展的一年。”

2009年底国务院出台多项举措，遏制部分城市房价过快上涨势头。“总体来看，明年的经济环境将好于今年已得到广泛的共识，这对房地产市场将会起到极大的促进作用。”

“首先是楼市供应量会增大，前11个月，市区商品房销售面积为995.93万平方米，但商品房批准预售面积仅为616.31万平方米，供求比为1:1.62，供求处于失衡状态。”王万鹏认为，随着土地投放量的放大，明年供求失衡状态将大为改观。

对于房价，他认为明年将以企稳为主基调，“国家在不断微调财政金融政策，从源头上一定程度避免过多的资金注入房地产领域，同时国家将综合运用土地、金融、税收以及加大保障性住房的建设力度等手段遏制房价过快上涨，因此整体来讲

2010年房价将以小幅上涨或调整为主。”

“对于明年的工作，我们的定位是打造‘民生地产、健康地产、和谐地产’，主要关注民生方面”，王万鹏表示，这将是郑州楼市明年的主基调，一方面关注民生，继续加大保障性住房建设，完善保障体系；同时制定合理政策，促进房地产行业健康发展；另外，在行业平稳发展的基础上，打造和谐地产。

据介绍，2010年，我市将起草和出台《进一步加强廉租住房保障有关问题的指导意见》、《郑州市廉租住房资金管理办法》和《郑州市经济适用住房购买轮候办法》，研究制定《郑州市公共租赁住房建设方案》等相关政策。

明年，全年经济适用住房将新开工150万平方米，竣工100万平方米；廉租房新开工15万平方米，筹集1000套实物配租房源，实现市区符合廉租住房保障条件的家庭实现“应保尽保”，并适度提高廉租房租金补贴标准。“随着保障性住房供给的逐步增加，郑州市的住房供给结构将向着更为合理的方向转变。”



“

弹指一挥间，2009年即将离我们而去。之于楼市，这一年的确显得颇不平凡，从金融危机到“小阳春”，再到近期的宏观调控，就仿佛“过山车”一般。这一年里，郑州楼市表现出怎样的特质？明年的楼市又将出现哪些变化？12月26日，本报记者专访了郑州市房管局局长王万鹏。

晚报记者 袁瑞清/文 赵楠/图

”

### 相关链接

#### 郑州市房管局2009年主要指标完成情况

1.房地产开发和市场交易迅速回暖。1~11月份，全市（含县市区，下同）完成房地产开发投资430.6亿元，较去年同期增长16.3%，占全省房地产开发投资的32%；全市商品房销售1245.52万㎡，同比增长52.49%；其中市区商品房销售995.93万㎡，同比增长65.23%。

2.保障性住房建设力度不断加大。经济适用住房新开工项目18个，累计新开工面积155.5万㎡，竣工项目18个，竣工面积103.7万㎡；全年向社会提供房源11288套。全市已累计有15222户低收入住房困难家庭享受到了廉租住房政策；廉租住房在建项目14个，在建面积21.27万㎡；上半年新增实物配租房源200套，年底前将再筹集房源300套。

3.物业管理快速发展。新增物业服务企业105家，全市物业服务企业已达773家；新增各类物业管理面积380万㎡，各类物业管理面积达到6050万㎡；新备案业主委员会50个，累计备案业主委员会251个，归集物业维修基金5亿元。

4.房地产法规体系日益完善。由房管局主导修订的《郑州市城市房地产开发经营管理条例》将于2010年元月1日起开始实施；同时，还出台了《郑州市实物配租廉租住房管理办法（试行）》、《郑州市商品房预售款监督管理办法》和《郑州市物业管理招标投标管理办法》等6部政策法规，为行业健康发展奠定了坚实基础。

#### 郑州市房管局2010年房地产工作主要目标

1.经济适用住房新开工150万㎡，竣工100万㎡。

2.廉租房新开工15万㎡，筹集1000套实物配租房源，市区符合廉租住房保障条件的家庭实现“应保尽保”，并适度提高廉租房租金补贴标准。

3.全市住宅小区物业管理覆盖率达到95%；新成立业主委员会50个，归集物业维修资金5亿元。

4.加大住房货币补贴力度，凡在2008年12月31日前申报并符合条件的老职工，在2010年内全部发放到位。

5.完成非住宅租赁管理450万平方米，完成私有房屋租赁管理40000户。

