



郑州晚报

2010年2月4日 星期四 编辑 曹杰 校对 李悦 版式 宋笑娟

2010郑州“两会” <14>

2010郑州“两会”之 人物访谈

岁末年初,国家密集出台了数以十计的房地产调控政策,每一条都想抑制房价的过快上涨,那么,这些政策对郑州的楼市会产生什么影响?2010年,房价是向上还是向下?昨日,市人大代表和政协委员们发表了自己的看法。

晚报记者 程国平 孙娟/文 张翼飞/图

抑制房价过快上涨,除了加强土地供应,保障房也要大量投入市场 2010,郑州房价会不会停下上涨脚步

“

如今的地价已经超过了市民的承受能力。政府加大土地调控,增加保障性住房供应量,也只能抑制房价,从目前市场情形看,房价没有下降空间。



吴洪杰

从目前市场情形看,房价没有下降空间

市人大代表 吴洪杰
市国土资源局局长

吴洪杰透露,“我市正在酝酿推出限价房,将在土地招拍挂程序中采取‘限价房、竞地价’的方式开展,而且限价房都要确保在三环以内。”对于2010年的郑州土地市场,她说:“2010年的土地形势是好的,政府有信心有信心加强调控;房价也是可控的,让百姓住得起房。”对于那些“望房兴叹”的百姓来说,这无疑是个利好。

【2009年最深刻的感受】

土地市场冰火两重天

谈起郑州土地市场2009年的变化,吴洪杰说可以形容为冰火两重天。“2009年上半年,遭遇金融危机,土地流拍现象时有发生,但到了下半年,土地价格过热,有点到了不可控的局面。”这样的感受以位于建设西路北、工农路西的地块为例,在2009年2月20日举行的三宗住宅用地挂牌中,该地块由于无人报名而流拍,也成为近年来首次出现的住宅用地流拍。然而到了7月底挂牌时,该地块却以4850万元成交,比起始价高出1900万元,每亩地价约合245.94万元,平均高出近96.35万元。

“如今的地价已经超过了市民的承受能力。”吴洪杰坦言。

【2010年变化】

增加保障性住房供应量以抑制房价

政府如何加强调控降低土地价格呢?吴洪杰说,今年,我市利用城市总体规划、土地利用规划和产业园区规划进行了修编完善的情况下,坚持“三规合一”,优化了空间发展布局,从过去见缝插针方式的找土地,到如今调整土地供应结构,土地供应量将逐步加大。

吴洪杰说,今年政府工作报告的总体思路就是关注民生,因此要想抑制房价过快上涨,除了土地供应进一步加强,保障性住房也要大量投入市场,这样的政策才是从源头开始的,促进市场供需平衡,进而抑制房价过快上涨。

郑州正在探索推出限价房

对于郑州的房价,吴洪杰认为“不算高”

“泡沫不多”。虽然如此,她认为,政府加大土地调控,增加保障性住房供应量,也只能抑制房价,从目前市场情形看,房价没有下降空间。

吴洪杰透露,去年11月开始,我市就在酝酿推出限价房,目前考虑的模式是,今后在招拍挂过程中,在确保房子质量不降低的情况下,限价房竞地价,开发商谁出价高谁得地。

她说,这个限价房主要是为了解决2个“夹心层”人群:不够廉租房政策,买不起经适房的人;不够经适房政策,但又买不起商品房的人群,比如新参加工作大学生以及中低收入人群。

“限价房不再建设到城市外围,要方便群众生活,位置将选择在三环以内。”吴洪杰说。

“

抑制房价过快上涨有两个办法:一是尽快开征物业税,二是完善现有的土地招拍挂制度。



李发臣

抑制房价过快上涨,有两个办法

市政协委员 李发臣
郑州清华园房地产开发有限公司执行董事

“2009年年年前年后,可以说一路上涨的郑州楼市打了个盹,成交量减少,开发商不停抛媚眼而市民却不接招,并捂紧钱袋子。”李发臣形容说。然而到了2009年三四月份,当人们发现所谓的金融危机并不是那么可怕,也没有影响到自己正常的生活时,原本处于恐慌中的刚性需求一下爆发了出来,这是2009年房价一路飙升的主因,也可以说是一种报复性上涨。

那么新年伊始,国家密集出台的房地产调控政策会不会给郑州的楼市降降温呢?李发臣认为,这些政策对楼市影响不会很大,

2010年郑州房价下降不可能,仍会小幅上涨,原因是经过2009年的疯涨后大家都会冷静下来,而政府又在不停地出台调控政策,所以购房人会有一个持币观望的时期,这会抑制房价的过快上涨。

在李发臣看来,全国范围内房价一路上涨的原因除了城市化进程中的刚性需求外,最重要的是地价太高,房价飞涨的2007年也是地王频现的一年,如今,各个城市都在不断地刷新地价记录,这直接推升了房价。

国家如何才能真正的指导房价,抑制房价过快上涨?李发臣认为有两个办法:一是

尽快开征物业税,二是完善现有的土地招拍挂制度,即从控制地价开始。李发臣笑言,物业税的开征是“杀富”的最好方法之一,会对想买或者已经买了多套房子的有钱人起作用。

而遏制地价方面,政府应加强土地监控和管理,简化和规范土地招拍挂程序,提高公平和透明度。在土地招拍挂过程中房价参考土地价格,房价和地价分别参与招标,同时,给出房价的最高限制,在房价限价的基础上去招拍土地,这样才能从根本上遏制高价“地王”出现,从而抑制高房价。

“

希望政府能加大对经适房和保障住房的土地供应。



卢福明

希望政府为中低收入人群多盖房

市人大代表 卢福明
啟福置业股份有限公司董事长

对于2010年郑州的房价,以建经济适用房和保障房而闻名郑州地产界的卢福明认为会相对平稳,“一个原因是政府不断推出调控政策,这势必会造成购房者的观望态度,二是政府加大了经适房等保障性住房的供给。”卢福明说,现在哪些人认为房价高?就是占有相当比例的中低收入家庭,如果政府能持续加大对低收入群体的低价住房的供应,会在一定程度上抑制房价的疯涨。

“中国人讲究安居乐业,而住是最重要的方面,首先得让他们有房住,其次还要让居民们住得舒服,所以我的每个楼盘,即便是经适房,我也会严格按商品房的品质去建。”卢福明说,从他做第一个经济适用房楼盘起,他就坚持多盖出高品质的低价房。“同时,我也希望政府能加大对经适房和保障住房的土地供应。”

卢福明关注的另一个问题是旧城改造。

在他看来,现在郑州旧城区内还存在着一些建设年代久远、影响城市功能、存在安全隐患的房屋,有些区块虽然早些年进行过改造,但随着城市道路的拓宽改造和绿化景观带的建成使用,原先隐含的问题都暴露出来了。“这些与郑州建设现代化中心城市的目标极不协调,也事关老百姓的日常生活和切身利益,所以希望政府加快旧城改造步伐,从而实现城市的功能升级。”卢福明说。

“

郑州房价构成中,地价、各项收费、税费三项相加一平方米差不多有3200元。



申仕禄

高地价推高了房价

市人大代表 申仕禄
郑州长城房屋开发有限公司董事长

在申仕禄看来,全国房价高的最重要原因是地价高。“具体到郑州来说,在全国省会城市中,郑州房价倒着数,但地价却正着数,地价比北京也少不了多少。”

申仕禄可以称得上郑州第一批从事房地产的人,他给记者算了一笔账:按政府规划容

积率是3~3.5的话,一亩地可盖2000~2200平方米房子,目前拍出的地价多在500万元一亩左右,也就是说地价一出来就合每平方米2000元以上;人防、消防、规划、监理等项目的收费每平方米约500元,而税平均每平方米要缴700元左右,这三项相加一平方米

差不多就是3200元。
“地价这么高,房价咋能降下来?”申仕禄认为,今后很长一段时间内,郑州的房价仍会继续上涨,会逐步与全国其他省会城市看齐,最终将会高于西北地区省会城市房价。