

# 一季度楼市悄然迎来热销潮

## 供应增加 房价走高 外地置业占半成 郑东新区领涨新一轮房价

### 批预售增加 供不应求局面渐缓

第一评论

### 降房价别指望“一税就灵”

就在人们巴望着“遏制房价上涨”能有其效果时,各地地王、房价“捷报频传”,在一片鼓噪声中愈演愈烈。于是,物业税这一遏制房地产炒作的利器,再度被寄予厚望,一时间有关京、沪、深、渝拟对个人住房征税的传言四起。

物业税“牵一发而动全身”,传言一出,100余只以住宅销售为主的地产股受到了重创,其抑制炒作的威力立竿见影。对此,有人拍手称快,认为物业税增加了持有成本,势必将投机需求挤压出去。但也有人疑虑重重,因为在现行市场格局下,房地产的各项税费将会转嫁给购房者,会迫使房价水涨船高。

对此,笔者认为,针对不动产在保有环节征税的确是大势所趋,但如果将此比作包治百病的“万灵丹”,不免有些病乱求医之嫌。因为受国情制约,物业税的开征似乎只是看起来很美,落实起来很难。

因为,在如今刚性需求依然旺盛的市场上,“五花八门”的税费早已是房价高企的推手之一,物业税难保不会再度成为政策的牺牲品。其次,在“物业费”高难收取的今天,老百姓为相当多的30年寿命的房子支付了高额房价后,一边辛苦还贷,一边交“保有税”,他们能堪此重负吗?再次,地方政府早已习惯了靠“土地财政”捞得政绩,如果将本可以一次性获取的土地出让金摊薄到70年使用权中,他们情愿吗?最后,在政策操作层面,如果遭遇抵触情绪,老百姓用“假离婚”等手段钻空子,又该如何杜绝?

对此,笔者认为,在中国国情的城市化进程中,征收物业税还有漫长的路要走,最迫在眉睫的是要为税费减负、改革现行土地出让制度。否则,低收入人群不但没有被新政“反哺”,反而会被二度“抽血”,老百姓的安居梦想将会是水中花镜中月。

再者,从供求关系上来看,征收物业税并没有长期有效的增加房源供给,也就不可能从根本上抑制房价,归根结底,物业税绝非遏制高房价的长久之策,税收杠杆并不能浇灭熊熊燃烧的房价烈火。 王磊

### 新乡汇金国际城市广场 郑州展示中心开放

上周五,郑州工商联服装商会、小商品商会、泉州商会等200余商业精英齐聚郑州粤海酒店,共庆祝新乡汇金国际城市广场郑州展示中心盛大开放。

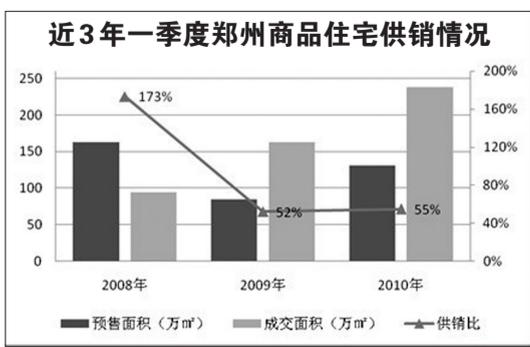
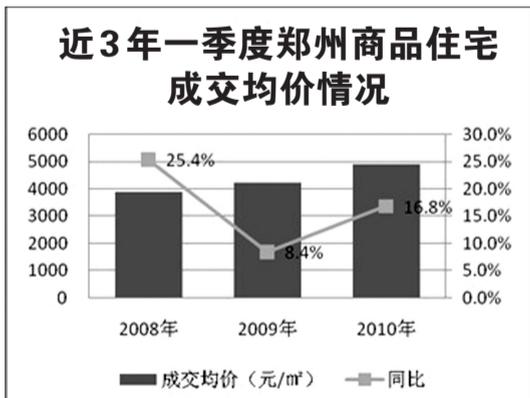
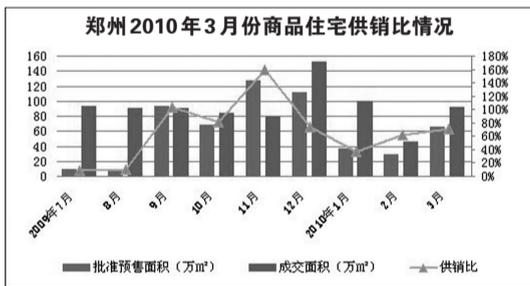
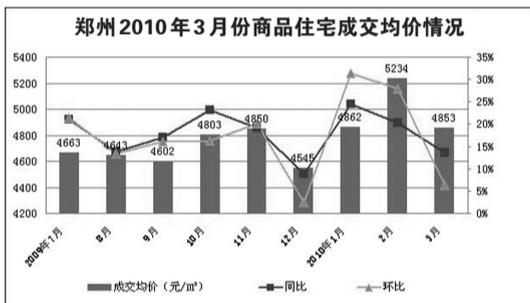
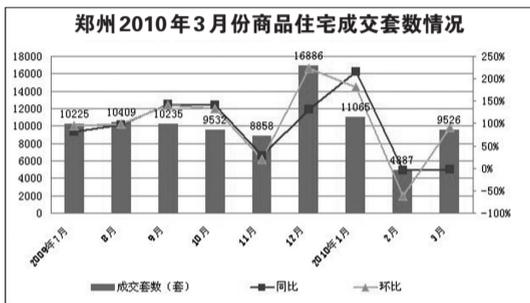
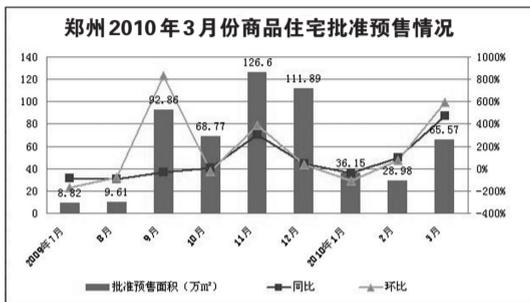
由新乡天玺置业有限公司斥资20亿元打造的汇金国际城市广场,总体量70万平方米,由大型专业市场、购物中心、星级酒店、商务写字楼、步行街、SOHO公寓和住宅区组成,建成后将成为集交通换乘、商贸物流、休闲购物、餐饮娱乐、商务办公、人文住宅以及文化旅游为一体的中原第一城市综合体。其中一期汇金城由国际小商品城、国际鞋城、国际数码城、国际箱包城、海宁皮革城五大主题专业市场组成,将建成豫北最大的专业市场,打造又一郑州火车站商圈。 梁冰

### 远大荣获“标准文明工地”称号

4月9日上午9点,郑州经济技术开发区建设工程施工现场观摩会在远大理想城F组团建设工地现场举行。该项目被评为“标准文明工地”荣誉称号,永恒集团远大理想城项目总经理张子玖对工程设计单位、建设单位和监理单位,以及辛苦在一线的全体员工表达了深深的感谢,同时衷心希望远大理想城各合作单位能够尽心尽力,使F组团安全顺利完工,圆满达到政府满意、业主受益、企业赢利的“三赢”目标。

最后,市建委质量安全处等领导观摩了远大理想城F组团建设工地现场,对远大理想城F组团工程建设情况表示满意。 李娟

早春时节,万物复苏,郑州楼市也借着春风恣意成长。据合富辉煌房地产(河南公司)的市场监控数据显示,今年3月郑州市商品住宅成交面积达到92.14万平方米,较2月的46.37万平方米相比近乎翻倍。 晚报记者 王亚平



从去年至今,供不应求的局面一直存在,城市化进程加快,刚性需求增多,但土地供应却长期偏紧。如今,随着土地供应的加大和开发商对市场信心的增强,这一局面正得到逐步缓解。

据合富辉煌房地产(河南公司)的市场监控数据显示,3月份,郑州市商品住宅批准预售面积为65.57万平方米,较2月的28.98万平方米、1月的36.15万平方米有明显上升。3月商品住宅成交面积为92.14万平方米,2月为46.37万平方米,1月为99.86万平方米。

如此算来,3月份的市场供销比为71.2%,2月份为62.5%,1月份为36.2%。“从供销比曲线图上来看,1~3月份供销比逐步走高,说明目前的市场供应量在逐渐增长,供不应求的现状得到一定程度的缓解。”合富辉煌房地产(河南公司)市场研究

### 经适房扎堆 整体拉低房屋均价

3月份,全国楼市迎来了一波汹涌行情,来自合富辉煌监控的数据显示,3月郑州商品住宅成交9526套,成交均价为每平方米4853元。

“这个价格比我们买房时了解到的市场销售均价低了很多,现在郑州在售项目均价每平方米大都在5500元以上,而郑东新区已经‘破万’。”本报读者刘磊如此质疑。

近日,合富辉煌就3月份郑州市198家楼盘的成交备案价格作了统计分析,结果显示,5000~6000元的房源占据了总房源的39%,这是市场的成交主力。7000元以上的占据19%。

该统计同时解答了老百姓对商品住宅均价的疑惑,“每平方米3000元以下的房

### 房价再走高 一季度价格空当明显

上周五,记者走访了多家项目售楼中心,对当前的房价也有了一个直观的了解。位于西区桐柏路上的锦艺国际华都项目一期已全部售罄,二期尚未开盘,但一期最后一批房源的销售价格为每平方米6400元左右;威尼斯水城项目销售均价也在每平方米6000元左右;正商名钻尚未开始销售,但一置业顾问信心十足地说,“5500元以下基本买不到房子”;在某二手房中介记者了解到,建业森林半岛的二手房销售价格约为每平方米7000元。

数据显示,近3年一季度郑州商品住宅成交均价2008~2010年分别为3893、4220和4931元/平方米,同期涨幅分别为25.4%、8.4%和16.6%。2008年和今年一季度的市场成交价格均呈快速上涨态势,而

### 外地置业多 购房群体年轻化明显

郑州市3月份商品住宅购买对象以省内其他地区为主,占49.39%,其次是郑州市城区购房者占36.31%,再次是外省市的比例,占9.2%,最后是本市郊县和其他地区。

由此可见,郑州作为省会城市,具有强大的城市号召力和吸引力,近几年商品住宅购买对象已经由以郑州市区为主,转向省内其他地区为主。另一方面,购房者的年龄分布也发生了变化,从35~45岁为主体转移为35岁以下。

为了解老百姓的购房心态,合富辉煌在一季度做了一次调查问卷,其中显示,37%的受访者在近期有购房需求,33%的受访者在未来2~3年内有购房需求,13%的购房者处于持币观望中,17%的受访者对楼市感到迷茫。与去年同期调查结果不一样的是,今年的受访者持币观望比例有所下降,消费需求增加,但同时对于楼市前景感到迷茫的人群比例增加。

从房价预期来看,41%的购房者认为

部经理王二平分析说。

从近3年一季度郑州市商品住宅供销情况来看,2008年严重供过于求,2009年和2010年的情况则与其完全相反。这与开发商、购房者对市场的预期密切相关,2008年市场进入调整期,购房者持币观望,去年在开发商还未增强市场销售信心时却出现了小阳春,继而造成了供不应求。从去年至今,土地供应较少,刚性需求和改善需求又持续释放,因此供不应求的情况一直存在。

“当前供销比有所上升,说明供不应求的局面略有改善,这一方面表现出宏观政策对楼市刺激作用较为明显,市场运行情况良好,另一方面也表现出政府和开发商对市场信心增加,同时市场上也存在大量的刚性住房需求。”王二平认为。

源成交量占据25.1%,该比例相当高,且房源性质主要为经济适用房。比如在3月份,安泰嘉园成交80套,成交均价为2553.85元;园田花园成交236套,均价2957.28元;华瑞紫薇苑成交92套,均价2610.09元;裕华美欣小区成交95套,均价为2666元。”王二平介绍说,“3月份如此大的经济适用房合同备案量,直接拉低了商品住宅成交均价。”

据了解,今年郑州市加大了保障性住房的建设力度,年内经济适用房要开工建设150万平方米,竣工100万平方米。因此,有业内人士直言,随着经济适用房的成交备案量增大,每个月郑房指数所显示的商品住宅均价都会受此影响被拉低,偏离市场在售房源的实际价格。

2009年一季度因受政策影响涨幅较少。

单从价格涨幅来看,郑州的商品住宅成交价格在全国名列前茅,这表现出郑州近几年楼市处于快速发展阶段,但目前商品住宅成交均价已接近每平方米5000元,相比2009年郑州市市区城镇居民人均可支配收入每月1451元,当前的房价已经处在高位运行线。

王二平认为,当前房地产市场依然保持回升向好的态势,但综合多方面因素考虑,未来郑州商品住宅成交价格环比增幅可能呈现先高后低趋势。

房价的普遍上涨,使市场销售价格产生了空当,从合富辉煌对198家在售项目成交均价的分析看出,4000~5000元及6000~7000元的房源较为稀缺,均只占到2.6%。

今年房价仍然会上涨,但涨幅有限;有32%的购房者认为当前房价有泡沫,会降;有15%和12%的人认为房价会疯涨或者狂跌;这个数据也表明当前的房价处于较高水平线上,房价已经在挑战着市民的购房能力。

从购房目的来看,72%的受访者为首次置业或改善性住房消费,21%的受访者为投资性需求,7%为其他需求。相比2009年同期调查结果,2010年投资需求比例上涨9%,说明当前市场发展环境被投资者所看好。

从价格需求来看,32%、27%的受访者分别能够接受4000~5000元/平方米以及4000元/平方米以下的价格,16%的受访者能够接受5000元/平方米以上的价格,25%的受访者更看重楼盘的性价比。与去年同期市场调查结果相比,受访者的主力心理价格预期已经由4000元以下/平方米上升至4000~5000元/平方米为主。

备注:本文数据来自合富辉煌房地产(河南公司)市场监控