

“郑州正处于城市化和工业化的发力期,刚性需求大”
“加大保障性住房的投入,尽量找到企业发展与百姓切身利益的平衡点”

众议房价调控目标: 10%~15%为宜

根据新“国八条”的要求,地方政府在今年3月底之前要合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并向社会公布。

昨日,郑州市住宅与房地产业协会邀请相关政府部门、开发商、房地产经纪机构、金融机构、学术界等业内人士,就郑州今年的房价控制目标进行研讨座谈。

晚报记者 胡审兵 实习生 李强

核心提示

A. 郑州市房地产市场现状:

2010年,我国房地产市场调控力度空前。

其中,对限购政策全面升级,规定“各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,在一定时期内,要从严制定和执行住房限购措施。”

根据国家政策要求,2010年12月31日,郑州市政府出台《关于进一步贯彻落实房地产市场宏观调控政策的通知》,于1月6日起在我市热点区域实施商品住房限购政策。

3月2日,郑州市政府印发了《郑州市人民政府关于贯彻落实国办发[2011]1号文件精神进一步加强房地产市场宏观调控工作的通知》,从6个方面部署了下一步稳定房地产市场发展要做的工作。

新的限购政策自3月4日起正式实施。

B. 限购政策出台后的市场表现

3月4日限购后10天里,销量下跌近30%。

3月4日~13日,郑州市区商品住房销售套数1760套,与限购令实施前10天相比下降27.3%;商品住房销售面积为22.58万平方米,较之前10天相比下降9.1%;郑州二次限购之后,商品住房销售量下滑幅度低于杭州、成都、天津、北京、广州等城市。

与此同时,二手住房量增价降。郑州市区二手住房交易691套,交易面积为6.39万平方米,与限购令实施前10天相比分别增长7.8%和6.15%。二手住房交易价格为每平方米4464元,与之前10天相比下降3.06%。此次限购将二手住房纳入限购范围,二手住房出售方为尽早促成交易,议价空间加大,因此出现交易量提高而交易价格有所下降的情况。

C. 今年郑州房产变化,业内人士大家谈

罗光明(郑州英之杰房地产营销策划有限公司执行董事):

房地产调控应该是常态管理,调控目的是为了房地产业的平稳发展。目前,国内的民间资本缺乏有效引导和投资渠道,流入房地产市场,有一定的投机行为。

黄海军(河南裕华置业有限公司常务副总经理):

郑州市正处于城市化和工业化的发力期,必然会导致来郑人员增多,刚性需求大。但限购会导致房屋租金拉升很快,经适房、保障房等将不够用,只有加大保障性住房的投入,解决供需矛盾,房价才会趋于理性。

陈斌(河南汉飞置业有限公司总经理):

中原经济区上升为国家战略,高科技、物流、现代服务业等加快发展,郑州处于城市化加快的阶段,通过限购抑制了短期内的需求,但长期来看需求量不会降。

耿颖强(郑州公共住宅建设投资有限公司副总经理):

建立住房供给双轨制,使得保障性住房和商住房两种互相补充。政府应通过扶持政策(如土地出让金、公积金收益等方面)来加大保障性住房体系建设。

上官同君(河南王牌企划有限公司董事长):

限购政策出台后,市民普遍观望,大房企心中无底,小房企再度恐慌,营销公司浑水摸鱼。郑州限购,导致部分房企角力县、市房地产市场。郑州高端用途住房推出较大,中高档楼盘严重偏多,后期应加快保障性住房体系建设。

李晓峰(河南财经政法大学房地产经济研究所所长):

这一轮房价调控不同于以往,现在我国在经济危机时的良好表现增强了国民信心,国家整体经济实力显著增强,改善民生是当务之急,调控政策不会轻易取消。

在这样的背景下,今年商品房价格的涨幅会下降,但会很有限。

不过,也有这样的担忧,就是“限购令”将来有一天取消后,房地产市场会不会出现报复性反弹?

赵进京(河南房地产业商会常务副会长、秘书长):

现在房地产市场调控存在着较多矛盾,如经济发展与高物价、高房价之间的矛盾等,希望政府在考虑房地产市场调控时,考虑限房价与限地价之间的关系,如果限不住地价,如何限制住开发者的房价。另外,“限购令”会不会限制高收入者不准买房,中收入者买不起房,低收入者买不到房子等因素。此外,房地产市场长期发展,必须考虑调整结构、调整土地供给之间的关系。

李磊(建设银行):

发放贷款趋紧,可能贯穿全年。市民购房成本增大,对降价的预期加大。

马永光(河南省住建厅房地产市场管理处处长):

国家对于“限购”有全面的考虑和部署,对于限购的影响已有对策:一是将GDP的增长速度调低,去年是10.3%,今年确定为7%左右,就是对于“限购”对房地产企业造成的影响作出了预测;二是加大了保障性住房的投入力度,全年推出1000万套,就是为了弥补商品房投资可能出现的下降。

郑州市确定今年商品房增长速度的控制目标,要综合考虑GDP增速、人均可支配收入增速和居民购房支付能力,按照让老百姓能接受又可以让人地产业可持续发展的原则制定。

市住宅与房地产业协会相关负责人:

房地产业应该正确理解国家和省、市相关限制性政策,了解政策出台的相关背景和房地产业所处的大环境。

宏观调控要兼听广大市民、专家学者和房地产业界的声音意见,更加科学合理地确定增长速度、控制目标,尽量找到企业发展与百姓切身利益的平衡点。

开发商应该认清形势,改善开发模式。购房群众也应该根据自己的经济条件和对住房的合理需求,适时适度地安排购房消费。

另外,要增强信息透明度,防止虚假信息和不负责任的猜测、评论误导消费预期。

郑州联硕教育

职称英语考前串讲说明会

北京名师押题皇后王霞面授

二级建造师考前辅导招生中

同济名师全程面授,精讲+冲刺,一次拿证

代理报名、代理高价挂证、价格面议

热线:0371-66285005/0313949057877

生活资讯

找信息 看晚报 通有 每周平均20版 10000多条信息 要什么有什么 本栏目信息免费在 www.totoyou.net 上同步发布 广告热线:65837780 65837790 6765128

声明公告

★张俊峰郑房权证第 1101019680 号房屋所有权证遗失,特此声明。如无异议,发证机关将予以补发。

★河南五建(集团)公司郑国用(2008)第 0386 号国有土地使用证丢失,声明作废。

★巩义尚园在中润奇瑞店购风云车,车架号 379401 发票现已丢失,票号 00293696 声明作废。

★贾洪进郑房权证第 0401071653 号房屋所有权证遗失,特此声明。如无异议,发证机关将予以补发。

★宋墨杰普通高校毕业生就业介绍信(郑人)毕字第 L1200106778 号丢失,声明作废。

★马婷婷东南大学专科毕业证编号 102865200806100973, 郑州铁路职业技术学院中专毕业证(02)0190847 丢失声明作废

★郑州金帝酒业有限公司营业执照副本丢失注册号:410105100086809(1-1)声明作废。

★郑州市二七区森海源洗浴部营业执照副本丢失,注册号 410103600279426,声明作废。

★李书连契税完税证编号 0040440 办证联丢失声明作废

★郑州大勇粮油有限公司财务专用章丢失声明作废

★王学启的伤残军人证 01122043 不慎丢失声明作废

★河南工业大学 04 级电科 02 班彭廷廷学位证书丢失,编号 1046342008167845,声明作废。

★贾伟庆 48 豫 AT0745 税务登记证正本丢失证号 4101051965071544 14 号声明作废

★郑州市金水区鑫源油漆商行工商执照正本丢失注册号 410105600387928 声明作废

★郑州豫军服饰有限公司,遗失公章一枚,编码为 4101030009149,声明作废。

★金水区东顺汽修部即日起停止,凡有会员卡客户于登报之日起三个月内前来清算,过期视为放弃。联系人刘先生 15038066933 特此公告。

★河南花都家具有限公司营业执照 410199000013241 副本丢失,声明作废。

★登封市大冶镇南街村包金停,85 年 44 号集体土地使用证遗失作废。

★蔡伟强郑州航空工业管理学院 01091344 就业协议书丢失作废!

★傅增增郑州市管城区光彩市场金运A区01号个体工商户营业执照副本丢失,注册号4101043082435 声明作废。

★河南威帆信息技术股份有限公司组织机构代码证代码 79675146-6, 登记号组代管 410000-038207, 有效期自2006年12月1日至2010年12月1日, 磁卡丢失, 声明作废。

★河南瑞隆工程造价咨询有限公司,注册号410105100028515 企业法人营业执照副本丢失, 声明作废。