



郑州都市区「中牟人居组团」发展报告之行业篇



近年来,随着郑州新区的发展、郑汴融城步伐的加快,中牟房地产业也迎来了发展的春天。越来越多的开发商与置业者入驻中牟兴业、安家,如今的中牟正演绎着新的人居潮流。2006年以前,在中牟投资房地产开发的企业不足20家;而到了2010年,已达到49家,5年时间翻了一番还要多。简单的数字,折射的是当地房地产行业的繁荣史;有力的对比,反映出中牟房地产业的强劲动力。究竟中牟有哪些优势吸引房地产企业以及购房者,在这里安家兴业?近年来,中牟的房地产业又取得了哪些令人瞩目的成绩?日前,记者专访了中牟县房管局局长刘辉。

晚报记者 梁冰

# 演绎中原人居新潮流

## 中牟县房管局局长刘辉谈中牟人居组团发展

### 四大工作重点 为房企营造良好发展环境

### 房地产市场实现平稳较快发展 价格空间巨大

**第一地产:**请您谈谈近年来中牟房地产业的发展状况。

**刘辉:**中牟地处中原腹地,黄河之滨,西连商都郑州,东接宋都开封,地理位置优越,地表资源丰富,环境优美,交通便利。近年来,随着郑州新区的发展、郑汴融城步伐的加快,中牟房地产业迎来了发展的春天,越来越多的开发商与置业者入驻中牟,如今的中牟正演绎着新的人居潮流。

2006年以前在中牟投资房地产开发的企业不足20家,且规模小、档次低,房地产业对其他产业的拉动作用非常有限。

2006年,郑开大道的贯通使我县房地产业步入了新的发展阶段。当年在中牟投资房地产开发的企业达到20家,开发量为40万平方米,同比增长70.72%。尤其是销售量,同比增长了121%,当时房屋的销售均价为1460元/平方米。

至2008年,在中牟投资房地产开发的企业达到38家,同比增长65%;开发量为82万平方米,同比增长51.9%。但是受全球金融风暴的影响,销售量同比下降了26.5%,只有36万平方米;销售率为44%,同比下降46.7%。不过,销量虽有减少,价格依然稳中有升,当年达到了2295元/平方米。

到2009年,随着经济的全面好转,中牟房地产业也逐渐开始复苏。当年,在中牟投资房地产开发的企业达到48家,同比增长26.31%;开发量为41.86万平方米,同比下降50%;销售量为63.82万平方米,同比增长75.5%;销售率为152%,同比增长245%;房屋的销售均价为2460元/平方米。

2010年,在中牟投资房地产开发的企业达到49家,同比增长2.08%;开发量为102万平方米,同比增长143%;销售量为95万平方米,同比增长48.8%;销售率为93%,同比下降38.8%;房屋的销售均价为2837元/平方米。

今年前4个月,开发量为19.5万平方米;销售量为23.12万平方米;销售率为119%,同比增长3.4%,房屋的销售均价为3200元/平方米。

从这些数据可以看出,近年来,中牟的房地产市场实现了平稳较快发展,房价有所上升,但与郑州市区相比,仍有很大的上升空间。随着郑州新区建设的深入,价格优势将会进一步显现。同时,房地产业对中牟县域经济和城市化发展,都起到了很大的促进作用。

### 省、市大力推进郑州新区战略 投资价值诱人

**第一地产:**您认为中牟县房地产业的优势有哪些?

**刘辉:**省、市大力推进郑州新区战略,使中牟房地产业具备了良好的投资价值。众所周知,郑州新区作为我省综合改革配套试验区,具有巨大的投资价值。随着省、市对郑州新区的宣传力度进一步加大,郑州新区战略已深入人心,得到全省各界群众的一致认可,作为我省未来的一个主要经济增长点,郑州新区在我省经济社会发展中起着越来越重要的作用。

中牟位于郑州新区核心部位,房地产升值潜力巨大,肯定会吸引大批的外埠投资者到中牟购置房产,推动中牟房地产业发展。

目前,郑州新区战略的稳步实施,规划中的连接郑汴两城的七条道路贯穿中牟,使得中牟大交通格局逐步成形,同时一大批项目落户中牟,带来大量的就业人群,对住房的刚性需求将持续增加,便利的交通、住房需求的增加,必将有力推动中牟房地产业的发展。

同时,近年来的快速发展,使得中牟居住环境得到很大改善,绿博园、雁鸣湖点缀其中,人们的休闲有了更多的选择。另外,交通等城市公共基础设施的逐步完善也吸引了大量置业者的关注,为中牟房地产业的持续发展注入了新的活力。

与郑州每平方米6500余元的房屋价格相比,中牟目前的房价还有很大的升值空间,可以说中牟房地产还有较强的价格优势,这也成为推进中牟房地产业健康发展的一个有利因素。

就目前的情况而言,来中牟购房置业者中,外埠人群占有相当大的比例,这说明中牟房地产在郑州等地具有较强的吸引力,中牟房地产具有一个相对稳定的消费群体。

同时,“国十条”规定二套房房贷首付比例不低于50%,可能会使房价较高地区的一部分购房者转到房价比较低的地区购房,中牟房价低的优势将得以显现,从而带动一部分郑州等外埠人群到中牟购置房产,促进中牟房地产市场发展。

#### 人居手记

到了很大的促进作用。价格优势将会进一步显现。同时,房地产业对中牟县域经济和城市化发展,都起到了很大的促进作用。从数据可以看出,近年来,中牟的房地产市场实现了平稳较快发展,房价有所上升,但与郑州市区相比,仍有很大的上升空间。随着郑州新区建设的深入,价格优势将会进一步显现。同时,房地产业对中牟县域经济和城市化发展,都起到了很大的促进作用。

目前,郑州新区战略的稳步实施,规划中的连接郑汴两城的七条道路贯穿中牟,使得中牟大交通格局逐步成形,同时一大批项目落户中牟,带来大量的就业人群,对住房的刚性需求将持续增加,便利的交通、住房需求的增加,必将有力推动中牟房地产业的发展。

——中牟县房管局局长刘辉



中牟县房管局局长刘辉