



楼市静距离 主持人 陈静

**投资** 中国信托资产规模逾3.7万亿元,约17%投向房地产

中国银监会授权中国信托业协会25日发布的最新数据显示,截至今年二季度末,我国信托资产规模达37420.15亿元,比上季度末增长14.5%。值得一提的是,上半年投向房地产领域的新增信托资金累计达2077.66亿元,约占信托资产总额的17%,比一季度末金额大幅增长近两倍。

点评:只有17%,不会吧,这么少?

**限涨** 新版“沪四条”出台,再限开发商涨价

继深圳之后,上海将进一步限制开发商的“涨价权”。26日,上海市住房保障和房屋管理局发布《关于加强本市商品房住房销售行为监管严格执行住房限售政策等有关问题的通知》,规定各区县房管部门要与价格主管部门加强配合,共同做好“一房一价”工作,销售现场公布的房源价格应当与经房管部门备案的一房一价保持一致。

点评:看来上海开发商的日子越来越不好过了,虚报网上参考价的行为将被彻底杜绝。上海的开发商们,涨价已成浮云,快往小县城转移吧。

**市场** 楼市“堰塞湖”高危悬顶,卖方市场时期远去

经过半年的限购与限贷,一、二线城市的房产库存大幅增加,大有逼近2008年的库存水平之势。在下半年大量新盘有望集中上市的背景下,楼市库存正逐渐形成巨大的“堰塞湖”,降价促销将逐渐明显,房地产卖方市场的时期正逐渐远去。

点评:卖方市场转成买方市场了?为啥我们还是买不起房?

# 限购令抑制投资投机,刚需购房计划仍积极 二季度郑州购房信心 高于全国平均水平

国家统计局中国经济景气监测中心、克而瑞郑州机构与新浪乐居联合发布的2011年二季度“中国购房者信心指数”研究报告显示,第二季度郑州购房者总体信心明显高于全国及一线城市信心水平。对于未来的房地产宏观政策走向,购房者也普遍认为将持续收紧。

晚报记者 王亚平

## 郑州总体信心,明显高于全国及一线城市信心水平

2011年二季度郑州购房者信心总体指数得分为115.2,较上一季度的106.5点上升了8.7点,均高于一、二、三线城市、重点城市及全国总体平均水平,这表明郑州市消费者信心指数在中央组合拳及本地限购令等一系列调控政策背景下,有了显著改善。

具体到现状和预期信心指数看,现状指数为116.5,较上一季度提高3.9点,较全国水平高出17.3点,较一线城市水平高出28.5点,现状满意度指数明显高于全国及一线城市;预期指数为101.5,较上一季度提高12.6点,高于全国水平4.7点,高于一线城市水平17.4点。总的来说,郑州市消费者对现状乐观程度大于预期,对现状及预期的信心指数均高于全国及一线城市水平,说明对政策的执行效果较为理想,但对于未来的政策走向及市场表现持有一定的保留态度。

郑州购房者信心指数2011年第2季度



想,但对于未来的政策走向及市场表现持有一定的保留态度。

## 刚性需求受政策影响较小,购房计划仍表现积极

目前郑州购房群体以刚需客户为主,这类购房者受政策的影响不大,购房计划并未受到大的影响。

从长期来看,随着城市化进程加快,城镇人口剧增而土地有限,整体房价依然保持向上走势,部分刚需客户担心提高首付的政策落地,贷款趋紧,使得客户购房行为并未减缓。调查显示,购房计划暂无变化占绝大多数,所占比例为48.6%,29.1%的置业者选择了提前购房,而推迟4个月以上的仅有5.2%。

在总价上,购房者依然偏好于低价,虽然目前市场上成交均价逐步走高,低总价住宅数

量稀少,但56.6%的购房者仍然偏好选择60万元以下的房屋,其中偏好40万元以下的占31.1%。

## 限购令影响大,购房者预测调控将持续收紧

根据二季度的调查发现,有超过一半的购房者认为调控政策中,限购令对市场影响最大,有效地抑制了投资需求。其次16.2%的人认为信贷政策影响较大。

对于郑州房地产未来政策走向的问题,购房者认为调控将持续收紧的比例最高,占比达45.7%,其次是觉得随着市场的走势平稳,宏观调控政策未来会趋于稳定,持这种看法的比例是29.0%。另外,18.4%的购房者倾向于宏观调控政策趋于放松,也有6.9%的客户认为宏观调控政策未来走向不明朗。

上周六,燕子看房团会员走进东方·鼎盛时代3期和美景鸿城3期“鸿福”

# 人居环境成选房必要条件

致电:67655294;QQ:778204502;或给新浪微博“燕子看房团”留言均可报名



上周六一大早,“燕子看房团”的20余名会员就冒着酷暑,到东方·鼎盛时代3期和美景鸿城3期“鸿福”看房子。

9点整,“燕子看房团”会员一行从人民会堂出发,天儿虽然热得让人难受,但一点儿也没有影响大家的热情,一上车就向记者打听起了这两处项目的具体情况:从地理位置、交通条件到社区环境、房屋结构,再到房价、有没有优惠活动等,大家都问了个遍。

晚报记者 陈静 文/图



## 刚需买房,地理环境很重要

兴致勃勃地看过了东方·鼎盛时代3期,会员们一行又赶到了位于中州大道与航海路交叉口东约200米的美景鸿城三期“鸿福”。

原来因为高温而有些疲惫的会员们一进入到美景的售楼中心里,就被幽雅舒适的环境所吸引,大家精神为之一振。

“沿袭一、二期唐宋明清儒风雅韵,三期‘鸿福’得其隽秀灵犀焕新收官。150万平方米新中原精神焕新压轴,传承‘鸿福’收官共赏。”置业顾问为大家作了详细介绍。据介绍,“鸿福”占地面积百余亩,建筑面积26万余平方米,由八栋板楼和三栋塔楼围合而成,户型一房、二房、三房、四房俱全,面积区间为40-300平方米,可以满足不同人群的

需要。看到了美景鸿福的周边环境,72岁的会员夏先生很有兴趣,“我家的房子都过户给孩子了,现在我就想给我和老伴买个养老的房子。”他说他看上了这个地方,“交通很方便啊,和孩子们都比较近,价钱也比较合适,房子看上去也不错,马上就交房了,比较放心。”

在限购的大环境下,房企销售业绩都不太乐观,然而本报的“燕子看房团”却报名火爆,说明相当一部分购房者有着急切的刚性需求,而因为限购的原因,购房者也更愿意一步到位,人居环境就成了选房的重要参考项目之一。在这种情况下,郑东新区、经济技术开发区等区域的房子成了人们的首选。

## 看房早知道

本周六,“燕子看房团”将走进康桥金域上郡、亚新橄榄城,对这两个房地产项目有意向的读者及会员可要抓紧这两天时间报名哟。

### 康桥金域上郡

项目位置:大学路与汝河路交会处  
楼盘特色:该项目享受着得天独厚的地段优势,火车站商圈、二七商圈、碧沙岗之城市中央,掌控城市一环及地铁交通动脉,尊享丰富人本配套,拥揽三大生态公园,左右便利的都市生活与自然的生态居住环境。

汝河路的通车,使这里形成了10分钟步行半径的生活配套设施,以及周边大型的城市公共建筑与街区;如郑州火车头体育场、郑州古玩城、郑州大学、郑大南路精品街区等,都为便利的生活提供了有力保障。

### 亚新橄榄城

项目位置:南三环与碧云路交会处  
楼盘特色:该项目独特的下沉式庭院、空中露台、大落地窗,让阳光照满您生活的每一个角落;75-220㎡舒适户型,大型地下停车场、大面积地下储藏室等,保证了生活的舒适与便利。橄榄城以更多的细节成就精品生活,创造更完美的舒适生活空间。

半小时生活半径内,教育、医疗、购物等诸多配套一应俱全,全面满足不同人生阶段的生活需求。社区内近20万平方米区域级商业中心,成就您家门口的时尚主场。世纪联华超市、中华影业、黄金时代澳瑞特等知名商业已签约,丰盛橄榄生活即将全面呈现。

## 限购令下,大户型越来越受青睐

将近10点时,一行人抵达此次看房活动的第一站——位于金水东路与农业东路交叉口向南600米的东方·鼎盛时代3期。

一下车,会员们就立即涌进了售楼中心,急着了解该楼盘的具体情况。

据项目置业顾问介绍,该项目位于郑东新区核心,毗邻CBD、新省府、新客站,处于郑东“中央商务区”与“火车站商圈”的交会处,距CBD中央商务区仅5分钟车程,是政务居住区及CBD的前花园位置,“目前各大地产商聚集郑东新区,各项配套设施建设相继完工,周边配套设置完善,金融、教育、医疗等资源一站式尽享。”

据悉,该项目1、2期一经推出,即风靡郑东,赢得了市场和客户的广泛认同。3期在汲取1、2期人居精华的基础上进行了六大升级,包括板块价值、产品价值、生活价值、资源价值等。

听完了置业顾问的全面介绍后,会员们就三三两两地聚到了户型模型旁去了解自己感兴趣的户型了。在限购令严厉实施的情况下,绝大多数会员明显对大户型更感兴趣些,大家都围在110多平方米的两室两厅、133平方米的三室两厅的模型旁,热切地和置业顾问沟通着。

会员刘先生更看重附近的环境,“这边交通挺方便,距离金水区也很近,上班很方便,而且还很清静呢。”