



2011年1月~9月 房子故事 市场篇

住房限购、银行限贷，对市场影响会有多大？市住房保障和房地产管理局昨日公布的今年前三季度市场分析显示，随着商住房投放量、销量大幅下滑，市场上库存的商住房可售面积达到382.49万平方米，再创今年以来的新高。按照今年前9个月的销售面积均值计算，即使现在1平方米的新房都不再投放市场，这些库存住房还可以卖9个月。

统计显示，今年前三季度，郑州市区商住房合计卖了36928套，市区房价为每平方米6396元。
晚报记者 胡申兵

前三季度市区商品住房均价每平方米6396元 第三季度各月销售均价分别为每平方米6676元、6623元和6549元 商品住房价格出现松动 专家：短期内国家对楼市的宏观调控不会放松

分析

短期内，楼市调控不会放松

叶琦分析，短期内国家对楼市的宏观调控不会放松，房地产行业紧缩政策也难以松动，全国的房地产行业仍处在下行通道，开发商与购房者仍将呈胶着状态。同时，持续的市场低迷使开发商的资金链紧张局面加剧，且银根紧缩的情况在年底可能进一步加剧。另外，年底将至，为确保完成全年销售任务，已有部分开发商开始以价换量，加大促销力度。

叶琦建议，在目前的市场环境和调控形势下，开发商要正确分析判断市场，积极调整营销策略作好市场细分，以刚性需求为突破口进行市场推广，调整产品结构。

对于有刚性需求购房者来说，叶琦认为，应该综合合理性分析自身家庭状况、经济条件等，树立科学的置业观念。“买涨不买跌”并不是置业的科学观念，消费者应该更多地考虑购房时机的相对性。



昨天下午，一位市民骑自行车在某楼盘附近寻找房源。
晚报记者 马健 图

市场销售仍呈弱势但有所提升

郑州市住宅与房地产业协会常务副秘书长叶琦介绍，今年第三季度，郑州市区商品房销售面积同比降幅达到四成以上，销售弱势仍然较为明显，但环比却出现一定量的增长。第三季度商品房销售环比增长5.1%，其中商品住房销售环比增长14.26%。从各月情况看，市区商品房7、8、9三个月的销售面积分别为49.19万、65.27万和65.98万平方米，与去年同期相比分别下降50.53%、42.88%和29.99%，呈现环比增长、同比降幅缩小的态势，商品住房的成交面积集中在80~90平方米和120~144平方米。

叶琦认为，郑州房地产市场销售量下降首先是受限购、限贷政策以及消费心理等因素的影响。其次由于郑州前两年房地产市场销售增幅过快，部分消费者出现了抢购等非理性购房行为，提前透支了部分需求。与此同时，近几个月郑州房价开始出现松动迹象，消费者的观望情绪渐浓，存在期盼房价下降的心理，一定程度上形成了部分消费者的持币待购。

商品住房供应结构更趋合理

2011年第三季度，郑州市区商品住房投放面积环比增长9.44%，市场供应较为充足。从商品住房的供应结构上看，90平方米以下商品住房共计投放15058套，占到第三季度商品住房投放总套数的64.45%，较前6个月提高7.23个百分点；其中，60~90平方米的商品住房投放占比较前6个月提高12.51个百分点，60平

米以下的商品住房占比降低5.28个百分点。

可以看出，在限购、限贷宏观调控政策下，开发商根据市场变化，适时调整产品结构，减少了以投资性需求为主要对象的小户型投放量，增加了更适合刚性需求的中等户型的开发量。

商品住房价格出现松动

2011年第三季度，郑州市区商品住房各月的销售均价分别为每平方米6676元、6623元和6549元，呈现小幅下探的态势。一些开发商正在采取适宜灵活的营销策略，通过各种“明送暗降”活动进行促销，而开发企业在项目定价上也十分谨慎，新投放市场的项目大都采取“低价入市”的策略，商品住房价格表现出松动的迹象。

非住宅销售出现萎缩

自2010年4月“新国十条”出台后，郑州的非住宅市场便出现价量齐跌的态势，但今年5月份之后，随着限贷政策的深化，郑州非住宅市场销量开始出现萎缩。

第三季度，非住宅销售面积为41.53万平方米，同比下降16.91%，环比下降17.14%。价格方面，除7月份外，今年2月份之后的非住宅销售均价基本在每平方米1.3万元上下波动。同时，受销售渐弱的影响，三季度市区非住宅投放量为64.77万平方米，较二季度下降15.53%，投放规模有所缩减，非住宅在商品住房投放总量的占比也由二季度的28.13%减少至23.2%。

商住房库存量够卖9个月

9月底，市区商品房累计可售面积为621.59万平方米，较去年底增加251.2万平方米，增幅为67.82%，其中商品住房可售面积为382.49万平方米，较去年底增加165.19万平方米，增幅为76.02%，再创今年以来的新高。

按照今年前9个月的销售面积均值计算，目前的库存商品住房可售11个月，商品住房可售9个月。

从库存结构看，非住宅的累计可售面积达到239.1万平方米，占到库存量的38.47%，远高于24.23%的销售占比。

商品住房方面，60平方米以下的商品住房累计可售套数达到15688套，占到商品住房可售套数的30.96%，库存量较大，开发企业仍需进一步调整产品结构，满足市场需求。

高性价比房子卖得好

限购限贷政策后，投资者及购买者减少，一些拥有购买资格的人更加注重实惠和性价比，一些城市高附加值的产品成为市场销售的主流。

数据显示，2011年第三季度，商品住房销售面积排行前30名的楼盘共计销售81.78万平方米，占到季度商品住房销售总量的58.87%，平均销售价格为每平方米6299元，较全市商品住房销售均价每平方米低313元。

美景鸿城、鑫苑逸品香山、远大理想城、二七万达广场等一批高性价比的楼盘在市场销售弱势的情况下仍保持着良好的销售业绩。

楼市相关

《郑州市房地产开发项目交付使用管理办法》10月12日起实施 不具备条件，开发商不得强行交房

昨日上午，市住房保障和房地产管理局召开新闻发布会，就今年10月12日起正式实施的《郑州市房地产开发项目交付使用管理办法》进行解读，根据该办法，房地产开发项目在主体工程、配套绿化、水电气暖、排水等均符合要求的情况下才能交付使用，同时开发企业和业主也可以就交房条件达成一致自行交付使用，但都必须符合交房条件才行。

具备16项条件才能交付使用

按要求交的暖气初装费，交到手的房子，业主发现暖气不是市政集中供暖；说是通水，使用中却发现是临时接通的其他企业或小区的水源……市房管局房地产开发管理处副处长侯苏介绍，这次出台的管理办法是对去年初实施的《条例》的细化和具体实施，规定了交付使用的16项标准，避免开发企业自定条件的缺陷。

根据办法，房地产项目交付使用，在规划、工程质量、绿化、供水、排水、供电、供热、供气、电信、有线电视、小区内配套、物业管理以及分期交工的隔离清洁、廉租住房的装修验收等16项条件均具备才能交付使用。同时，要求相关行政管理部门和供水、供电等专业经营单位要及时验收并出具验收文件。

交付使用方式可以双方约定

办法规定，交付使用双方对房屋符合合同约定及达到交付使用条件的意见达成一致意见的，可以自行交付使用。双方未达成一致意见的，当事人可以申请行业协会进行调解。调解无效的，可以通过委托评审或申请诉讼、仲裁的方式确定是否达到交付使用条件。

此外，办法同时规定，不具备交付使用条件的房地产开发项目，不得交付使用。

房子交付使用规定，目前存在3个标准

侯苏称，该办法自10月12日施行，之后办理预售许可证的项目交付使用按照该办法执行；此前办理预售许可证的，在2010年1月1日后签订合同的，按照《郑州市城市房地产开发经营管理条例》规定执行；在2010年1月1日前签订合同的，按照当时的合同约定执行。

生活资讯

天气转凉 阿里斯顿恒温“小钢炮”让您洗浴无忧

随着天气转凉，各大家电卖场的水热水器销售逐渐升温。以欧洲首席品牌阿里斯顿为例，其刚刚推出的一款恒温燃气热水器“小钢炮”Si7一经上市，就受到广大消费者热烈追捧。

据笔者调查，以往受水压和气压的影响，热水器加热易出现这样一些问题：加热时间长、水温忽冷忽热，带给广大消费者的自然是极不舒适的洗浴生活。而阿里斯顿此次推出的恒温“小钢炮”燃气热水器，采用阿里斯顿独特的“IT智频TM”智能芯片，可随时记忆热水器的工作参数。当再次

开启水龙头时，“IT智频TM”将瞬间跳转至记录参数，达洗浴适温状态。阿里斯顿“小钢炮”Si7同时搭载了一颗极其精准的燃气比例阀精准控温，彻底解决了热水器忽冷忽热难题。全效CPU使整台热水器达到完善而高效的状态，为用户提供稳定而持续的优质热水。阿里斯顿恒温“小钢炮”Si7的上市，让洗浴再也不受温度所左右，从此也让洗浴真正成为一种享受式的生活。业内人士表示，随着阿里斯顿恒温“小钢炮”燃气热水器在市场上的进一步热销，人们对恒温燃气热水器的关注将会提升到一个新的高度。

赋美酒沉淀风格 经典电影体验人生

——在长城天赋葡园微醺中体验金鸡

2011年10月19日，被誉为“中国奥斯卡”的第二十届金鸡百花电影节在合肥拉开帷幕，众多国际知名演员在开幕式上闪亮登场。与此同时，本届电影节另一场被誉为“中国葡萄酒界奥斯卡”的盛宴也拉开帷幕，作为这场盛宴的主角——“长城天赋葡园”不仅要颁出“金鸡国际影展及国际优秀影片、导演、演员大奖”，还将带给人们一种光与影之外的极致艺术体验。

长城葡萄酒的原产地均分布在北纬40度美酒黄金线，除了在我国烟台、昌黎、沙城、宁夏贺兰山、新疆天山等建立一系列优质产区，同时又挺进智利、法国等葡萄酒新旧世界代表国度开疆拓土，并将世界最好葡萄酒产区

中最优质的葡萄园纳入版图。经历了春夏秋冬的葡萄，除梗、破碎、压榨、酒精发酵、澄清、藏酿、最后装瓶……在天赋酿酒师的料理下，终于华丽地变身为一瓶瓶天赋葡萄酒。

人生如戏，杯酒人生。一部具有天赋的电影和一瓶天赋佳酿，深具息息相关的内涵和气质。阅读它们身上被时间沉淀下来的精髓，往往能抵达到一个民族、一个地区和一种精神的最深处，让人和其灵魂产生共鸣。而这“天赋”所带来的感动，并不会因为时间而淡忘，相反会随着岁月沉积而愈加热烈。在20届金鸡百花电影节上，长城天赋葡园美酒以自身鲜明的风格，与那些注定将流传下去的电影一起，共同带给人们一种极致的艺术体验。