

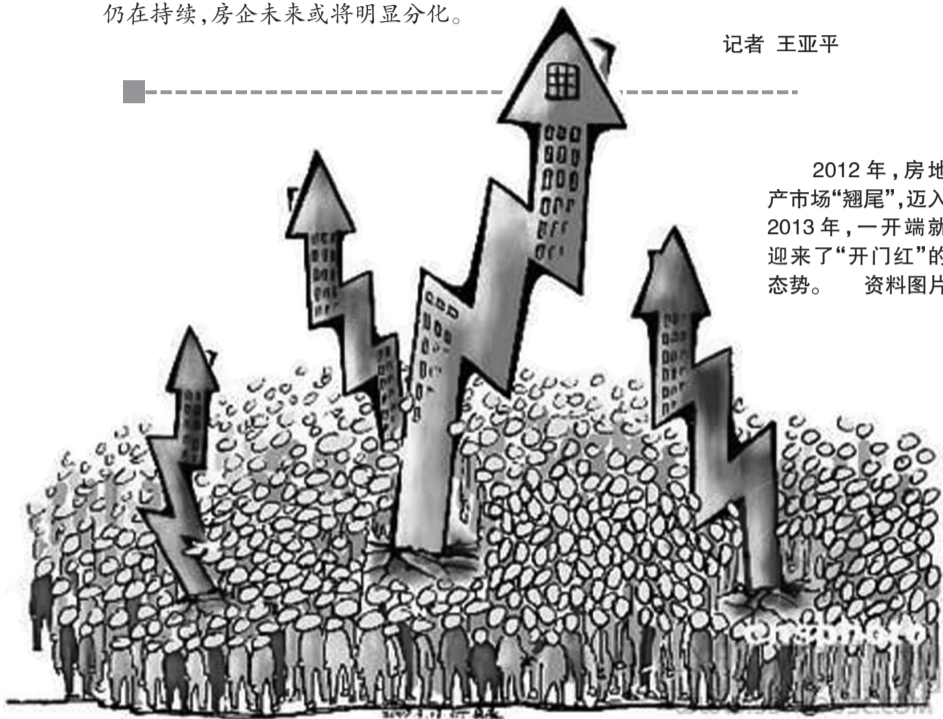
# 政策护航，楼市或持续企稳向好

## 高架、高铁、地铁等立体交通不断完善，地产迸发新机遇 新年楼市多地『开门红』，刚需盘不缺人气

翘着“尾巴”迈入2013年的楼市，一开端就迎来了“开门红”的态势。相对于去年年初担忧、恐惧应对淡市，在销售量持续走高后，开发商们应对2013就乐观不少。

谈及后市，业内专家大多认为，经过了近两年的调整，2013年中国的房地产行业将彻底摆脱萎靡态势，进入良性发展通道。不过，行业洗牌仍在持续，房企未来或将明显分化。

记者 王亚平



2012年，房地产市场“翘尾”，迈入2013年，一开端就迎来了“开门红”的态势。 资料图片

### 政策面有保有压，稳定依旧是大势

历经去年的发展，总体来看，CPI增速放缓且呈现企稳态势，通货膨胀将得到进一步缓解，在此基础上，楼市政策“微调”，差别化的楼市调控政策使得市场成交量逐步回暖。与此同时，在降准与降息之下，市场流动性进一步宽松，总体上推动房地产市场逐步向回暖靠近。

那么在这新的一年，政策面上又会有怎样的变化？会不会对楼市产生较大的影响？

在全国住房城乡建设工作会议上，姜伟新明确表示，目前正在积极研究扩大房产税试点。财政部财政科学研究所所长贾康也于近日表示，目前扩大房产税试点范围的改革方向已被锁定。

2012年以来，央行、国税总局、住建部等部委相关负责人均在各种场合谈过房产税改革推进问题。尤其是围绕房地产税收的相关技术准备大大提速。

“房产税既能增加投机、投资成本，打击炒房，又能保护和引导普通商品房消费，确保百姓的住房权，还能在一定程度上解决广受诟病的土地财政问题。因此，为了推动市场的稳步前行，房产税扩容有可能会在今年得以实现。”有专家这样表示。

在限购方面，尽管其一直饱受争议，但产生的效应却不容小觑，去年底，住房城乡建设部部长姜伟新表示：“明年要继续坚定不移地搞好房地产市场调控，首先要继续贯彻落实好既有调控政策。我再次强调，商品住房限购政策要继续实施。凡是放松调控致使房价过快上涨的城市，我们将继续采取措施并会同监察部对其进行约谈直至问责。”

尽管限购政策不退出，但是建立市场化手段为主的调控政策体系还是得到共识。姜伟新认为，这是2013年要下气力研究的一个重要问题。他明确表示：“要配合有关部门加快研究以财税金融等经济法律手段为主的房地产市场调控长效机制，构建符合我国国情、系统配套、科学有效、稳定可预期的房地产市场调控政策体系。”

这样诸多的公开论调，意味着在新的一年里，房地产政策面不会放松，保持市场稳定依旧是市场大势。

但从政策调控方面来看，依旧是抑制投资投机需求，而且2013年可能还将继续严格执行现有的政策，出台大的利好性政策的可能性也不大。

### 新盘入市抢先机，中原人居再添新气象

在市场成交攀升和政策面相对稳定的大势下，该不该买房又成为让很多购房者纠结的问题。华远地产董事长任志强表示，房价报复性上涨是迟早的事，特别是3月份后，巨大的需求会使房价出现报复性高增长。

民生证券首席经济学家邱晓华认为，房地产限购政策，难以根本解决高房价的问题。房价高主要原因是由高昂的土地价格和繁杂的税费制度所导致，而房地产利润对房价的影响相对是次要的，目前政策只关注调控房地产利润率，而不削减相关税费，所以房价难以下跌。

而在更多专家看来，尤其是伴随着城市化进程的加速，必然带来城市房地产需求总量不断扩大，这一定程度上也将拉动房地产价格持续上涨。

不过，对于房价走势，同样也有如经济学家谢国忠“未来房价下跌50%都很正常”的看空派。

总之，各种预测让人雾里看花。可不论价格走高走低，有需要的消费者总要买房。只是在包括房型、面积、布局、楼层、质量、环境、配套等方面加以甄别。

为了抢占市场，刚步入新年份，就有诸多新项目即将入市，比如住宅产品，有恒大金碧天下、康桥·溪月、和昌·湾景国际、永威·五月花城等；

商业地产有华润大厦、京沙广场、中部大观国际商贸中心、绿地新都会等；而综合体就有龙汇国际、升龙又一城二期、永恒·理想世界等项目。

不同以往的是，这些新盘从设计和规划上旨在推动人居品位的提升，将建筑与自然人文环境相融合，懂得用创新科技超前理念营建品质人居，契合郑州这样一座正在走向国际化的现代都市的宏观发展态势。

在区位上也大都位于城市发展的潜力区域，如郑州都市区建设的核心组团或者立体交通沿线，不仅提升工作生活的便利性，也将使房产价值得以攀升。

随着房地产调控的持续深入，行业集中度进一步提升，强者恒强的态势已经成为行业共识。因此有业内人士建议在置业时，也要对房企品牌的知名度和美誉度进行了解，如此才能确保人居生活的幸福指数。

总的来说，国内宏观经济的企稳回升和中原经济区规划的正式发布为地产业带来了新机遇，这个几经调控影响后逐步趋于稳定的行业迈入了新的发展征程。特别是在这片大地上，高铁、高架等立体交通不断构建，实力房企又不断注入先进的开发理念，为中原人居的新气象铺垫好了向上的基石。

### 一周楼市

#### 清华·大溪地元旦嘉年华精彩上演

趣味多多，游戏+大奖，新老业主齐聚一堂，难忘清华·大溪地元旦狂欢季。1月1日至3日，清华·大溪地感恩回馈，特举办元旦狂欢嘉年华，几百位新老业主参与了此次活动，共同做陶艺、玩游戏、体验5D电影、观看《人再囧途之泰囧》等热播大片、体验香堤湾温泉，还伴有砸金蛋、幸运大抽奖，丰厚奖品送不完，现场人气爆棚，满载欢声笑语。很多老业主带来的朋友被大溪地项目规划和现场浓郁的欢乐氛围所震撼。 付晓

#### 清华·忆江南民俗文化节日再放异彩

元旦期间，作为“游闲文化”典范之作的清华·忆江南项目，以独特的“游闲生活”方式吸引了广大市民的眼球。2013年1月1日，“清华·忆江南民俗文化节日”温情启动，现场好礼不断。据了解，为期3天的元旦嘉年华活动，为看房客户带来了无限的欢乐与温暖，浓郁的民俗风情将大家的“文化情结”瞬间点燃。

“清华·忆江南民俗文化节日”不仅让到场客户大饱眼福，“游闲文化”更为他们的生活注入新的色彩。择居江南，尊享幸福，节假日期间，清华·忆江南的销售再创新高，现在“中原山水温泉第一城”的忆江南已成为人们休闲养生的绝佳之选。 付晓

#### 绿博园片区“第一拍”落定

2012年12月31日，绿博园作为郑州郑汴新区核心区域的第一批5宗普通商住用地入市，共计434.6亩，其中4块被焦作市中宸高速公路有限公司摘得，另一块河南省新高地控股有限公司中标。据悉，焦作中宸是名门地产的合伙人。本地块位于郑州新区绿博园组团，这几块土地的成功挂牌，预示着政府在已经向游人开放的方特游乐园及绿博园片区的建设将要启动。 陈默

#### 河南首届广告行业发展论坛举行

2012年12月28日，由河南乘风广告联盟有限公司主办，都安居房产网络直播的河南省首届广告行业发展论坛暨联盟成立大会在郑州举行。

本次论坛邀请了北京大学新闻与传播学院教授刘国基，对全媒体时代广告传播面临的现状、趋势、机遇和挑战等进行了深入浅出的分析，详细了解了河南各广告公司面临的“技术薄弱”、“业务打折”等十大问题，并畅谈了河南广告行业全面发展的解决方案：“联盟整合、互利共赢”。河南广告联盟的成立，为省内广告公司资源整合、利益共享提供了机遇，使本土广告企业得以携手并肩、共同解决广告发展难题，打造河南广告市场文化。 陈默

### 元旦楼市 多城市迎来“开门红”

尽管经历着较为严厉的楼市调控，但是随着需求的稳步释放，去年下半年楼市持续回暖，年终多家房企进入千亿销售阵容。

回暖的态势随之持续至今，元旦小长假期间多个城市迎来楼市“开门红”。有数据显示，2013年第一周，成交面积位列前三的城市为重庆、上海和广州。重点城市中，成交面积同比出现上涨的有南京、天津、成都、广州、北京等城市。

据链家地产市场研究部统计，元旦假期三天内，北京住宅（新建商品住宅和二手住宅）网签总量为1044套，与去年同期相比上涨83.2%。其中，新建商品住宅（含保障房）网签863套，同比上涨59.5%；二手住宅网签181套，同比上涨524.1%。

不止一线城市，部分二三线城市楼市成交量也出现小高峰。据公开资料显示，南京楼市元旦假期期间共认购商品房源674套，成交236套，日均卖房225套。据悉，这是南京房地产市场2007年底多次调控以来，元旦小长假期间销售创下的6年来最高纪录。

郑州房企紧跟市场步伐，推出各项诱人的打折促销活动，元旦多楼盘热销，也为新的一年楼盘销售开了一个好头。

据报道，元旦小长假期间，全国主要的54城市楼市新建住宅签约达到了8438套，比2012年同期上涨了16.8%；特别是京沪广深4个一线城市，签约套数为2127套，同比上涨了57.7%。

元旦期间一线城市楼市总体上体现出成交稳中有升的特点，部分热销楼盘还存在小幅提价现象。基于这样的市场表现，业内人士对今年的楼市较为乐观，认为房价大幅上涨的空间不大，但同样下滑动力不足，价稳量升或将成为2013年京沪广深楼市的主旋律。