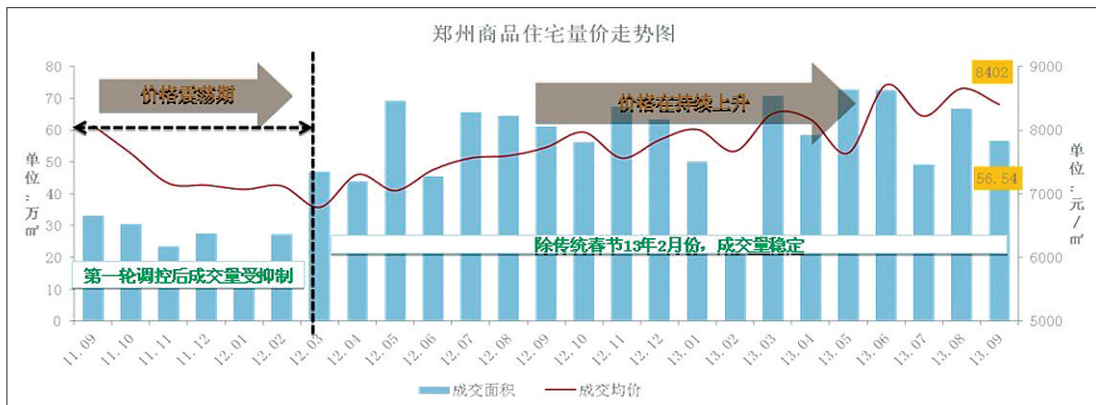


## TOP 地产 | 楼市观察

“郑九条”出台月余,在限购力度加强的背景下,郑州9月楼市供大于求,除了个别项目较为突出外,整体稳中有降。而从政府层面频繁释放的消息可知,房地产市场短期内也将平稳健康发展。

郑州晚报记者 王亚平

## 郑州升级版限购令出台月余,楼市量价趋稳 金九稍欠成色 “牌子货”持续热销



9月郑州住宅市场“量价齐跌”的形势与月初房管局颁布的“升级版限购令”不无关系

### 郑州金九稍欠成色 量价稳中有降

据克而瑞(CRIC)《郑州2013年9月房地产市场月报》显示,9月郑州商品住宅累计成交5897套,环比8月下降7.67%,少卖490套;9月成交面积59.51万㎡,环比下降10.93%,同比下降2.82%,成交情况出现小幅下滑;成交均价为8402元/㎡,环比下降2.87%,整体保持稳定。

9月成交金额前三名分别为恒大绿洲、瀚宇天悦、祝福红城。

供应方面,9月郑州商品住宅市场供应80.38万㎡,环比上

涨168.57%。区域供应前三分别为中原区(20.98万㎡)、经开区(19.97万㎡)、高新区(16.98万㎡),其次为二七区(8.23万㎡)、金水区(6.53万㎡)、郑东新区(5.81万㎡)、管城区(1.88万㎡)。

9月重点项目供应为,永威五月花城(19.97万㎡)、非常旺角(15.61万㎡)、祝福红城(8.52万㎡),其中恒大绿洲9月首次入市开盘,去化位列排行榜首位。

在土地方面,9月共成交16幅地块,成交总面积49.10万㎡,环比上涨961%,土地成交继8月成交惨淡后,回升至同期正常水平。

在诸多业内人士看来,9月郑州住宅市场“量价齐跌”的形势与月初房管局颁布的“升级版限购令”不无关系,这一严厉举措将延缓房价上涨步伐,稳定人们的置业焦虑情绪。

### 倾向一步到位 改善类产品成交有增

在成交面积方面,刚需产品尽管仍占据主流地位,但占比明显减小,90㎡以下刚需产品成交占比41%,较8月减少7%,90~120㎡首改类产品占比34%,环比增加7%。

首次置业以及首次改善类

产品成交占比75%,主要来源于恒大绿洲(991套,10.76万㎡)、瀚宇天悦(423套,4.62万㎡)、祝福红城(389套,3.78万㎡)等项目。

9月首置产品均价为8304元/㎡,环比下降0.62%,90~120㎡产品均价为8505元/㎡,环比上涨9.04%。

随着购房资格受限和房价的稳定攀升,楼市换房成本不断增加,越来越多的购房者青睐置业一步到位,这也使得设计良好的改善类产品得到更多需求。

9月郑州楼市共有14个项目开盘,其中首次入市开盘的项目共5个。6个项目开盘去化均在80%以上,个别项目开盘去化不足30%,各个项目去化差异性明显。

多数开盘项目本次开盘与前一次对比价格有小幅提升,不过,热销项目持续保持热销,滞销项目却未有明显改变。

9月商品住宅成交金额前三名,分别为恒大绿洲(10.54亿元)、锦艺国际华都(10.54亿元)、瀚宇天悦(4.13亿元)。

克而瑞(CRIC)数据显示,截至9月底,郑州市商品住宅市场存量为360.16万平方米,去化压力较小。

### 一周楼市

### 亚新广场·胡润2013河南财富报告发布

10月12日,由亚新集团主办的“亚新广场·胡润2013河南财富报告发布暨‘新豫商·新财富’论坛”圆满落幕。政府相关部门领导、专家、学者、行业精英等逾400人齐聚亚新广场项目大堂,共同见证中原财富榜样力量,共话新豫商财富未来,从财富角度揭示河南经济发展的前景和方向,为河南企业家调整企业发展战略提供了可资借鉴的新思路。作为活动的主办方,亚新广场将一如既往地关注豫商的发展,以高品质的写字楼敬献中原企业精英,为河南企业家打造创造和享受财富荣誉的平台。 陈伟

### 雅宝·商业街产品说明会举行

10月13日上午9时,雅宝·商业街产品说明会于雅宝东方国际广场售楼中心开启。河南康利达集团总裁、河南雅宝地产有限公司董事长曹建军,河南康利达集团副总裁郑伟锋,以及来自餐饮、电器、运动产品等多个领域的商业精英及团队齐聚一堂,共同开启雅宝·东方国际广场商铺的黄金殿堂。

截至目前,雅宝·东方国际广场今年的销售业绩已达十几亿元,被评为郑州市最畅销楼盘之一。该集团感恩回馈,推出金水路临街金铺,将于10月20日开盘,现在认筹的客户均可享受2万元抵5万元的优惠。 曹恒露

### 维也纳湖畔产品品鉴会召开

10月13日,维也纳湖畔产品品鉴会成功举办。活动期间,该公司董事长李清芳、美国BLTA-ECD建筑规划公司总经理梁华、深圳紫月环境景观设计总工程师金丹、著名分水大师张腾恩等,分别从产品开发、区域规划、教育资源、政策解读与置业优惠信息、建筑规划、景观规划、居住风水等方面,对产品进行了全面的解读。

维也纳湖畔位于南龙湖墅区中央,将于10月19日开盘。目前,VIP会员可享6层退台洋房最高优惠4万元,9层电梯洋房最高优惠2.5万元。 张志涛

### 清华城营销中心开放仪式举行

10月初,清华城营销中心开放仪式举行,各行业领袖人物、众多名流和知名媒体人士共同见证这一闪耀时刻。

清华城营销中心开放活动,集合了视觉、听觉、味觉、嗅觉几大盛宴呈现给到场客户,如此震撼之势,无不体现着开发商对品质细节的追求,及缔造城市体验主题性综合性项目的决心。清华城位于货站街与中州大道交会处附近,由两栋31层高层住宅、一栋29层SOHO公寓、两栋24层100米5A甲级写字楼、12万平方米商业组成;并将互动主题体验式情景商业:一站式体验消费、24小时服务模式等元素融入其中。 陈伟

### 楼市独唱团

## 房产税比限购更厉害?

2013年注定要成为房产税的“谣言”之年。前几日,网络上流传一则“2014年1月1日起将开征房产税”的消息。记者查证后发现,这又是一条被过度解读的谣言。自2011年1月28日上海和重庆针对市场中的增量房(重庆包括部分存量房),率先在全国启动个人住房房产税征收试点工作以来,业界一直在期待房产税试点能及时扩围。房产税什么时候正式扩围?将对房地产市场造成怎样的影响?无疑是目前楼市最受关注的话题之一。

本期主持 韩娟



### 房产税比限购更厉害 中国房地产业协会副会长 朱中一

朱中一认为,房价一上涨就调控不是太科学,因为房价的上涨跟老百姓的收入提高,品质的提高都有关系。他认为2010年以后的调控方向都是正确的。因为这轮调控明确的是上下调整,比如说要增加土地和商

品房的有效供应,要增加保障性住房,抑制投机投资的,采取差别化的信贷措施政策。另外,他还表示,限购是正确的。如果不限购,而采取房产税,这一条可能比限购还更厉害,这一条大家一定要有心理准备。



### 房产税不属调控政策 住建部政策研究中心主任 秦虹

秦虹表示,房产税不属于调控政策,中国的房产税可能和国际上惯行的房产税有所不同。国际上的房产税遵循一个原则,有房子就征税。中国如果开征房产税,对自住性需求那部分是免税的,只对超出的部分征

税。如果你的房子是出租的,那需拿出出租收益来交税。

如果房子是用来投资的,那可以征税。所以即使开征房产税,也是抑制投资和投机需求的,对广大的只有一套房自住性需求的不会受到太大的影响。



### 短期内郑州开征的可能性不大

河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长 宋向清

宋向清表示,一线城市和准备较为充分的二、三线城市,有可能会成为下一批试点城市组合。以目前郑州的情况评估,开征房产税的条

件已经基本具备,不过郑州楼市仍以刚需为主,房价还将温和上涨。因此,短期内郑州开征房产税的可能性不大。



### 征房产税不会误伤刚需人群 河南王牌企划董事长 上官同君

不少购房者担心房产税一刀切,会影响有实际需求的刚需人群。对此,上官同君表示,房产税对90%的购房人群都不会有影响。一方面已有的存量房不会征税;另一方面,刚

需新购住房往往不会超过家庭人均60平方米的免税空间,即便少部分超过,税额也不会太高。只有一些购买二套房面积太大的高端改善型客户可能会面临成本的上涨。