



年末成绩单

2013 楼市那些事儿之关键词

2013年的房地产市场已经越来越像是个“娱乐”市场了,比如,王石婚变情牵年轻他30岁的女演员田朴珺,任志强和潘石屹在微博上你来我往,并出版了一本书《微博二人转》等。而这些新闻往往登上了娱乐版而不是房地产版,所以,我们盘点的关键词也要紧跟潮流,娱乐一番。郑州晚报记者 范建春

品一品 这一年有哪些关键词让人欲说还休

航空港区

今年对于河南来说,郑州航空港区无疑是最热的话题。

3月7日,国务院正式批复《郑州航空港经济综合实验区发展规划(2013~2025年)》,作为首个上升为国家战略的航空港经济发展先行区,郑州航空港的发展立刻成为外界关注的焦点。

目前,航空港区已经成为全省经济社会的核心增长极和改革发展综合实验区之一,也是河南省对外开放的重要窗口和基地。特别是富士康的落户以及马云菜鸟公司的进入,更是让这里变成了一块正在起飞的投资热土。于是,众多房企也纷纷抢滩航空港区,掀起了一场空前的

“造城运动”。

点评:有业内人士预计,航空港区将成为第二个郑东新区,成为郑州日新月异发展中的一道亮丽风景线。因为与郑东新区相比,航空港区的现在就像10年前的郑东新区,一片荒芜;但是,与郑东新区不同,航空港区的交通优势无可比拟。虽然起步较晚,但航空港区的基础设施、公共服务、交通组织、配套跟进等已经走在了郑州都市区建设的前面。未来,在“现代航空都市”的目标定位下,绕着建设大枢纽、培育大产业、塑造大都市这一主线,航空港区定将成就郑州都市区的繁荣!

房地产税

房产税,真的要来了!5月31日,中国政府网全文公布了《国务院批转发展改革委的通知》,其中“逐步推进房产税改革”的提法最为引人关注。

8月,财政部向全国人大常委会预算工委通报关于贯彻落实十二届全国人大一次会议预算决议和履行政府三项承诺时表示,将加快推进营改增等相关税制改革。

10月召开的三中全会,在其《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中再次明确提出,“加快

房地产税立法”。

点评:房地产税制的出台是在我国目前房价持续上涨、调控呼声很高的背景下进行的。虽然还未开征,但是已经被一些专家寄予了过多的期望,诸如稳定房价、抑制投机、增强土地的宏观调控等。不过,房价上涨、房地产市场泡沫等问题,一般来说是由市场供求决定,并受多方面因素共同影响形成的,并不是一个简单的房地产税制可以有效解决的。因此,我倒觉得,这仅仅是一个税种而已。

限价令

“限价令”本来并不是一个新政策,自2011年以来不少地区都在执行。不过,自从9月份郑州升级版的“限价令”出台后,随后的“京七条”等,以及武汉、杭州等至少16城市在年末纷纷出台新的调控政策,使得“限价令”又重出江湖。尤其是对于房价上涨预期比较强的一线城市及部分二线城市,为了控制房价上涨的预期,各地或正式发文重申限价政策,或从审批层面以延缓高端楼盘预售许可证、控制备案时间来调节价格

的走势。

点评:房产调控政策作为楼市变动的风向标,“国五条”细则下的房产税、房贷比例、单身限购令等即对限制楼市投资性需求、遏制房价过快上涨起到了立竿见影的作用。所以,年末这轮“限价令”新政,似乎在传达着一个信息,那就是2013年的房产市场虽然中央层面调控不多,但是地方政府是多姿多彩,这些色彩定会在蛇年楼市里交织成一曲跌宕起伏的乐章。

小产权房

本来,十八届三中全会以后,市场上对“小产权房”的解读是要放开,引得很多小产权房的价格开始猛涨。可是,11月22日,国土部、住建部联合下发《关于坚决遏制违法建设、销售小产权房的紧急通知》,要求各地坚决遏制最近一些地方出现的违法建

设、违法销售小产权房问题,“对在建、在售的坚决叫停,并依法查处”。两部委突然使出重拳,击碎了近期小产权房转正的传言。

点评:每次关于小产权房的风吹草动,都能引起市场极大的波动。因为对于小产权房而言,政策

就是其最大的风险。在保障性住房体系还不能真正发挥其社会保障作用的背景下,作为价格低廉的一种产品,小产权房现象可以说在一定程度上缓解了一部分人住房难的问题。从这个角度看,小产权房将何去何从,确实需要谨慎对待。

鬼城

2013年,过去零星星的“鬼城”现象迅速得到蔓延,有关“鬼城”的描述也充斥着媒体和网络。营口、鄂尔多斯、温州等城市的大面积住宅空置和房屋滞销现象也被诸多媒体的报道所证实。

随着城市化的推进,目前各地出现了越来越多的新规划高标准建设的城市新区,这些新城新区因空置率过高,鲜有人居住,夜晚漆黑一片,被形象地称为“鬼城”。2013年,“鬼

城”队伍开始迅速扩容,除了此前广泛报道的贵阳、营口等城市外,江苏常州、河南鹤壁和湖北十堰等,也都出现鬼城的“魅影”。

点评:“鬼城说”在今年继续成为喧嚣一时的话题。而且据说“鬼城说”已经给整个地产行业生态带来了一连串影响,为了防范三线城市变成“鬼城”的风险,开发商们开始出海卖房;为了能增强业主黏性,开发商推出了云服务和云平台,并从中看到了

以地产作为平台发展线下“淘宝”的新机会;同样,也是因为担心“鬼城”和楼市调控的再度加码,开发商们开始把业务向上游的金融产业延伸。

不过,“鬼城”一词其实折射出的是人们对房地产业复杂的心态与情感:既讨厌房价过高,怕自己买不起,又担心出现大量“鬼城”影响自身的生活。这看似矛盾的心态,却说明了人们期望房地产市场走向平稳和健康的迫切。

豪宅

曾几何时,豪宅还是人们遥不可及的梦,是富人阶层的专享。但是,在郑州,在2013年,豪宅项目似乎铺天盖地而来,几近融入我们自己或身边人的生活。

目前,号称自己的楼盘为“豪宅”的项目在郑州已经数不胜数,豪宅项目也在郑州高端住宅市场上呈现缓慢上升趋势。

不过,相比一线城市、二线城市,郑州的豪宅市场由于消费水平、居住理念等诸多原因而一直略显薄弱。而且,目前郑州市场上的豪宅项目,相比较而言,仍属于稀缺产品。

点评:纵观北京等城市20年的豪宅发展史,可以发现,豪宅的更替速度堪比科技产品。所

以,今天开发的豪宅,谁能说10年以后依旧领先?

相较于好宅、高档住宅,豪宅在质量、档次、规模和售价等方面都要更高一等,既是舒适生活的代名词,也是居住者身份的象征。那么,郑州的豪宅能否经得住时间的考验和岁月的沉淀?让我们拭目以待吧。