



马上有房



不动产登记条例要求在6月底前出台,房产税试点扩围……走过活跃的2013年,马年的房地产市场会如何发展?房产税是否会在郑州推行?房价走势会如何变化?本报记者走市场采访各方业内人士,就相关问题进行分析、解读。
 郑州晚报记者
 胡审兵/文 马健/图



限购、限贷会继续,房产税短期内还不会实施 东区、地铁沿线楼盘是热点

现场:热闹的售楼部

房地产市场行情好不好,观察售楼部是个很好的参考指标。

2月15日,过了元宵节后的周末,位于嵩山路长江路的一处楼盘,记者待了大约十分钟,不舍已经在售楼部咨询的市民,前来看房的人有4拨儿。置业顾问告诉记者,目前在售的是马上要交房的房子,交了钱7个工作日就能拿到钥匙,销售均价为每平方米8500元。而在两年前,这里的房子均价还在每平方米6000多元。

2月16日,位于桐柏路棉纺路的一处楼盘,因为离地铁1号线不远,在售楼部,看房、咨询的人仍然是络绎不绝。看房市民刘先生说他来过这个楼盘两次了,还是在犹豫买不买、在哪儿买,“这几个月我转了市区大大小小的十几个楼盘,房价都在慢慢上涨,开发商优惠活动也不多,感觉今年房价还会涨”。在刘先生看来,房产税、不动产登记这些都是心理影响,不会实质性影响房价,期盼房价下跌眼前更是不可能。

像刘先生这样的购房者,从此前看跌房价,到现在不再怀疑房价会继续上涨的市民有很多,他们纠结的主要是购房时机的选择。

疑问一:房产税会否实施?

今年1月份,郑州市相关部门对外透露,今年郑州市将积极开展不动产统一登记制度业务调研及前期准备工作,为不动产统一登记制度的顺利实施创造条件;积极开展房产税调研,为房产税改革后的房地产市场平稳运行创造条件。

一石激起千层浪。郑州今年会否开征房产税成了购房者和开发商关心的问题。

新田置业总经理冯常生认为,

“作为郑州来说,今年还考虑不到房产税实行这个事情”。冯常生分析,国家计划在6月底出台不动产登记条例,房产税征收相关准备工作即使启动也会到年底,也就是说到2015年房产税能在一线城市、省会城市实行就很不错了。

永威置业常务副总经理马水旺也认为,在目前国内经济还不景气、房地产行业对经济拉动比较明显的背景下,房产税今年预计也只是调研阶段,不会推

广。房地产市场下滑,会影响到经济发展,特别是会影响到金融部门。

不过,河南财经政法大学财政税务学院副院长、教授殷强分析,房产税能否开征,主要看政府有没有能力开征,目前来看政府有征收的能力。但是,由于房产税开征的影响面比较大,征税依据怎么定、存量房怎么估价,现在都还不清楚,因此,殷强认为,房产税在短期内还不会实施。

疑问二:房价怎么走?

从市房管局的统计数据来看,2007年郑州市区房价为每平方米3552元,2008年涨至每平方米3994元,2009年涨至每平方米4580元,2010年至2013年市区房价分别为每平方米5536元、6364元、6546元、7406元,和全国的很多城市一样,房价一直呈上涨走势。

进入2014年,新的时空背景下,郑州房价会如何变化?业内人士认为,会继续保持平稳上涨势头。

冯常生认为,房价不会下跌,但也不会有太大的上涨,总体上会保持稳定。这个稳定主要会与CPI

变化、地方GDP增速等相吻合,房价暴涨的可能性不会有。

马水旺分析,就郑州来说,从去年四季度开始,有国资背景的开发企业专门建设大量的安置房,如果这部分投放量释放得比较多,会影响房价变化。

从热点区域来说,冯常生认为,交通便利的环线盘、地铁盘,由于配套环境较好,房子会比较热销,而郑东新区、龙湖地区的房价仍然会保持热销。马水旺认为,郑州的房地产热点仍然在郑东新区,县(市)的消费群体仍然不活跃,从

郑州各县(市)来看,新郑的龙湖镇、中牟的白沙镇,房地产交易量还不错,其他县(市)都一般。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析,除了住宅地产外,养老地产、产业地产、旅游地产发展也会比较好。

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君也认为,受全国经济大气候的影响,当前郑州房价上涨的压力仍然很大,预计2014年限购、限贷的房地产调控政策会继续实施。

疑问三:地价怎么变化?

马水旺分析,从目前来看,地价仍然降不下来,原因还是用地紧缺,新增土地较少,现在强调的是用好存量土地,而郑州的存量土地已经不多了。郑州房地产发展的需求量仍然很大,所以会导致地价继续上涨,而且,现在开发商拿地信心仍然存在。

冯常生也认为郑州的地价仍然会继续上涨,郑东新区、龙湖地区的土地估计会投放一些。此外,通往各城市组团的道路陆续修好了,各组团的地价也会出现上涨。

据业内人士测算,目前开发企业的融资成本在15%到20%左右,

低的也要在10%,高的达到40%。也因为融资成本的不同,现在开发商拿地之后就是拼建设进度、拼资金周转速度。据了解,从拿到净地到对外预售,国内一线的开发商时间短的三四个、半年都能开盘,而本地的开发商通常需要10个月到一年,甚至时间更长。

