

# 郑州住房保障和房地产管理局召集部分开发商座谈—— 楼市调控又到关键棋局

动向篇



在郑州楼市连续量增价涨的背景下,8月16日,郑州市住房保障和房地产管理局召集部分在售项目及下半年计划销售项目的开发企业,举行座谈会,要求开发企业严格执行商品房明码标价及价格变动备案制度,不得随意涨价,否则主管部门将约谈企业负责人,情节严重的将被停止网签合同,即暂停楼盘销售。此消息一经公开便引起业内热议,人们纷纷猜测政府部门的用意。

□记者 曾邦华

## 房企座谈 或为维稳

此次座谈会的时间颇为敏感。前一天,郑州市住房保障和房地产管理局刚刚公布了7月份“郑房指数”,数据显示:7月郑州商品住宅销售10040套(间),今年以来首次破万;均价为6854元/平方米,环比上涨163元/平方米。这已是今年以来,连续7个月上涨。一位不愿透露姓名的业内人士称,“7月房价一公布,各家公司主管营销的副总就被召集到房管局座谈,确保8月-10月房价不上涨,为十八大召开创造良好舆论环境”。

针对此次座谈,记者联系了部分开发商和业内人士,他们中大多数人保持沉默,称房管局并未正式发布批文,因此不方便透

露。一位与会开发商私下向记者透露,座谈会的主要内容为确保8月-10月期间房价不涨,此要求主要针对预售项目,在售项目不受影响,仍会正常销售。

另一位不愿透露姓名的业内人士私下发表了自己的看法:“郑东新区龙湖地块对后期高档房价的示范作用,大家都明镜一样,联机备案的合同价格是真实价格,优惠取消,新推地价超过现房均价,不让以后房价涨是一技术活。”

## 调控成果 受到质疑

自去年3月调控升级以来,郑州楼市一度呈现价跌量滞的局面,郑州住房价格也连续数月环比小幅回落。但今年以来,特别是近几个月,郑州楼市又出现了回暖的趋势。数据显示,今年1月份郑州商品住宅均价仅为5799元/平方米,7月份均价与1月份相比,每平方米涨了1055元。

郑州业界关于调控效果的质疑又开始出现。不少人持“调控目的未真正实现”观点。

对于这次座谈,一位资深业内人士认为,这是调控未控制住房价上涨的结果,“实践证明,过去的调控对房价并没有起到控制作用,根据目前情况来看,政府会逐步推出调控手段,人们正在寻找新的途径来代替之前的调控,比如在上海、重庆进行的房产税

试点工作。我认为在十八大召开之前进行这个工作,是为探讨、研究新的办法,从而追求全国稳定性,以保证十八大的顺利召开”。

这位人士也进一步分析了过去房地产调控失败的原因在于调控的“政治化”。在他看来,调控本是一种市场行为,买卖双方受市场经济规律的作用,房价的平衡也由供求关系来影响,但目前的调控并不是从综合平衡角度来进行,而是通过限制购买力来实现降价。政府错抓了调控的末端,想要维持楼市供求平衡,必须从开端抓起,即加大房地产土地的供应量,通过加大供应量和投放量实现楼市的产销平衡。“现在的问题是‘要地没有’,在这种情况下,开发商争相购买抬高了地价,高地价催生高房价,这是目前楼市调控失败的主要原因。”

## 小道消息 甚嚣尘上

在郑州市房管局召集开发商座谈的同时,一些传闻也甚嚣尘上,有小道消息称:东区每平方米超过1万元房价的暂缓入市,已拿预售证、价格过高对整体均价影响较大的暂停销售。记者第一时间连线了郑东新区的部分高端楼盘,置业顾问纷纷表示,项目均在正常销售中,并未接到停止销售的通知。

在采访过程中,记者发现,大部分东区项目在顺应形势进行优惠让利,但受新东站即将通车的影响,个别楼盘也出现了均价上涨的情况,东风东路一项目从4月份到现在每平方米涨了600元。

为稳定房价,暂时禁止楼盘销售?在一些业内人士看来,这

种小道消息不值得相信。

一位资深业内人士认为,城市化建设是当前我国重要的宏观调控工作,城市化建设将为房地产开发带来契机,只要中国的城市化建设进行,楼市大批量的开发是必然存在的。在郑州,郑东新区是城市化建设的起步区,东风渠以北区域亟待开发,政府的开发费用只有通过高昂的土地出让金,用土地收益去经营城市。

这位人士表示:“如果不让卖房,土地财政就会减少,这样政府就把主要经济来源堵死了。鉴于这种情况,政府对郑东新区的楼盘干预不会这么严重。”

## 郑州房价 不会大涨

郑州市住房保障和房地产管理局选在十八大召开之前召集开发商座谈,以遏制房价上涨,不少网友发出疑问:十八大之后的房价将如何呢?是否会在放松之后出现“井喷”?

郑州市住房保障和房地产管理局相关负责人认为,今年5月份以来,在稳增长的政策基本下面,受基准利率调整、降息等相关政策刺激,房地产行业价格也上来了。“但是,应该看到楼市成交数量和价格等指标是缓慢环比上升的。而新开工面积、新购土地等数据,同比下降。所以,楼市回暖的基础不牢,仍在调整振荡。”

业内专家学者也显得颇为理性,他们认为,从目前的情况来看,还不至于在未来出现房价的井喷式上涨。首先,郑州市的住宅市场目前基本处于平衡状态,楼市的疲软期也没有过去,开发商仍采取优惠让利销售,而不是刻意提高房价。与此同时,郑州市的合村并城和城中村改造工作也在如火如荼进行中,大批房屋将被推向市场,再加上普通商品房入市,“郑州的房价、租赁价格到后年肯定要面对残酷的竞争,不会大幅上涨”。

# 分类 房产资讯

●出租招租 ●写字间楼 ●房产中介 ●出租仓库厂院 ●求购求租 ●房地产

## 出租招租

- 长葛市区 7000m<sup>2</sup> 适酒店宾馆洗浴停车办公 13503893989
- 亚细亚五楼租 15838353282
- 郑州北四环于庄两层框架 320m<sup>2</sup> 电话 15838314068 于
- 京广路火车站西出口 5600 m<sup>2</sup> 一二楼可分割 15617972222
- 经八路与纬三路口 330m<sup>2</sup> 商铺招租 适做银行品牌服装等, 招租联系人冯先生电话 13903839926
- 标准厂房租售 15637331111
- 交通路保全街交叉口 900m<sup>2</sup> 电梯适办公娱乐教育培训机构等 13526773636、68256073
- 农用地 500 余亩,土地平整,基础设施齐全,对外租赁 63592166、13333716000

- 高校餐厅招租 13592645340
- 大学餐厅招租 15038288994
- 中原西路厂房 10 栋 120 亩层高 21 米对外招租,可做娱乐/汽车展销/健身等服务项目 1393 8403333 魏 13343835621 张
- 国基路西 3000m<sup>2</sup> 可分租 15333821699 15333821899
- 花园路 9 千平租 13838534704
- 高校餐厅窗口 13783487917
- 陇海中路办公楼五层带院 22 00m<sup>2</sup> 13643825670 68326274
- 学校食堂招租 13939007007
- 中州大道附近厂房办公楼 27 00m<sup>2</sup> 配 500 变压器、深水井 电话:13333858757
- 花园路黄金地段临街旺铺 现招租焦先生 18037139568
- 大学餐厅招租 13938426169
- 大学餐厅招租 13783606986
- 大学浴池承包 13592558218

●财富广场 450m<sup>2</sup> 13607693775

## ◆橡树玫瑰城 民安商业广场 隆重招租◆

品牌餐饮、服装、精品店、咖啡厅、休闲娱乐等业态! 地势绝佳,成熟商业,共 1.8 万 m<sup>2</sup> 商业街区,欢迎预定! 电话:56780029/18625575562 地址:航海路中州大道往南一公里路东。

## 成熟写字间租 省政府旺铺

金水路大面积、黄金地段、价优、精装修 15838249916 东区省府北门 2500m<sup>2</sup> 一楼 框架商铺分割出租,适各类 展厅、高端会所 15938757229

## ★商业房招租

- 中原路西环路西北角: 1. 欧凯龙家居商场七楼 4600m<sup>2</sup>, 框架结构
- 2. 欧凯龙家居商场旁 6000m<sup>2</sup> 三层独栋, 框架结构
- 联系人: 张 13592544106

## 求购求租

- 购工业地 30-100 亩, 北区或东区 15517591678
- 郑州市区内五千-一万平方 独立办公楼一栋 联系电话: 18638590655
- 求租郑州市区 3-5 千 m<sup>2</sup> 楼 适合做快捷酒店 18339843305

## 寻整幢办公楼

长期租李 18638119215

## 房地产

- 售 126m<sup>2</sup> 楼精装 69 万 淮河路与淮南街附近 13283831115
- 京广南路过航海路 200 米 路西 35-180m<sup>2</sup> 六层新楼多种 户型有售! 电话 86617777
- 售 126m<sup>2</sup> 楼精装 69 万 淮河路与淮南街附近 13283831115
- 京广南路过航海路 200 米 路西 35-180m<sup>2</sup> 六层新楼多种 户型有售! 电话 86617777
- 联系人: 张 13592544106

- 6-15 亩厂院租 13373957999
- 港区 60 亩厂院 18790298366
- 证件齐全独院标准厂房办公 楼出租 13526567387
- 西四环马寨西 3700m<sup>2</sup> 厂房 及院出租转让 13283853808
- 国有仓库、厂房 20 万 m<sup>2</sup> 0371-66267176、13213045685
- 中原西路厂办院十吨吊吊 水电齐 13700868798
- 99 亩厂房装备全 18236999668
- 京港澳高速新郑出口国有 土地仓库招租 18638767337
- 外贸仓库招租 13333829959
- 老鸭陈大厂房 13903718234
- 化工路与瑞达路 6 亩厂院 办公 300m<sup>2</sup> 出租 13592488228

售有证工业地 临郑上路三四环中间净地 34 亩, 国有出让、规划商业, 适合汽车 4S 店等 15038137188

## 写字间楼

●豫港大厦 24 楼 1594m<sup>2</sup> 整层 租售, 王女士: 13703860193

豫港大厦出租 铭功路高档、高质写字间、二 楼 767m<sup>2</sup>、中央空调 66213000

## 出租仓库厂院

- 三层门面带院 15803895988
- 郑上路厂院出租水电, 配 套设施齐 4000m<sup>2</sup> 15837129848
- 文化北路厂房 13937196706
- 郑上路厂房 13783568168
- 仓库出租 1352559097
- 郑上路大小院 13803841372
- 航海东路空地 15981857770

## ★厂房出租★

中原西路荥阳段有钢构厂房 3000m<sup>2</sup> 5000m<sup>2</sup> 7000m<sup>2</sup> 对外出 租合作水电齐全 18638775001

## 房地产中介

- 土地厂房流转让找土流网
- 郑州海洋不动产 66666696
- 代办商铺过户 15603719959

分类信息栏目 分别在B16、20、21、22、31版