

买还是不买,这是个问题。

一个月前,央行紧缩银根,规定购买第二套住房首付比例不得低于40%,同时再次提高了房贷利率;十一过后,“地根”又被紧缩,国土资源部发布新规:开发商将不能进行土地“分期付款”;而物业税的出台工作也正在进行中。政策高压下郑州房地产市场受到相应影响,也有楼盘出现少许退房现象,这使部分本打算购房的市民陷入两难境地。

晚报记者 王亚萍 袁瑞清

楼市之惑,房子买还是不买?

政策重压下 楼市冷锋已至?

退房事件大都是投资客一个人用自己的名字买了三四套房子,9.27政策对其造成直接打击,但开发商却不会因此降价销售,因为土地价格决定着项目价值。

伴随着政策的出台实施,全国多个城市传出退房事件,更有公开资料显示9月份郑州商品房销售面积较上月下降了40.15%,购房者似乎从这当中看到些许玄机,普遍认为房价要降,房地产市场的拐点到来,这使很多人的买房计划暂时搁浅,再一次持币观望。近日就不断有市民致电本报询问,“市场是不是真的冷了,是暂时状况还是会持续下去?”

“这个数字也不能说明市场冷,这跟当月的供应量和开发量等多个原因息息相关,今年6、7月份郑州商品房销售还创出了新高,旺季不旺、淡季不淡已经不是什么稀罕事。”有业内人士坦言。

上周六,记者随机走访了郑州的部分楼盘,没有出现大家想象中的门可罗雀的场面。“优惠没有受到政策影响,因为我们的户型大部分在90平方米左右,符合90/70政策要求,优惠的客户基本都是为满足居住需求的首次置业者。”大河春天项目营销总监李红征说,“受9.27政策影响较大的应该是小户型和酒店式公寓项目。”

小户型是投资客的偏爱,因为总价低,他们会短期集中炒几套房子。“近期政策不同于以往,针对性很强,比较具体,投资客特别是短期投资客需要规避风险。据我了解,东风路和大学路上有小户型项目出现几例退房现象,那是由于一个人用自己的名字买了三四套房子,提高第二套房子首付,对这类炒房行为影响深远。”广厦置业策划总监刘宏如此说道,“尽管出现这样的情况,但因土地的愈加稀缺和土地价格的日益飙升,以及项目本身的价值决定,开发商降价销售是不可能的,他们或者会短期捂盘,减缓销售速度。”

9.27政策对炒房者的直接打击不可轻视。据了解,郑州的退房事件大都是投资客所为。在很多人看来,这样的现象不会持续很久,市场还是会沿着自有的轨道继续发展下去,对于首次置业者而言,如果条件允许,房子还是越早买越好。

正如一位业内人士所言,大家都关注的事情很容易被无限放大,市民都希望房价降,因此即便出现一例退房事件,经过口头传播也会产生强大的“感染力”,就滋生了大家的观望情绪。

正如一位业内人士所言,大家都关注的事情很容易被无限放大,市民都希望房价降,因此即便出现一例退房事件,经过口头传播也会产生强大的“感染力”,就滋生了大家的观望情绪。



房子到底买不买?看来新政依旧挡不住市民购房的脚步,这是10天前鑫苑国际花园38号楼开盘时的情景。

正解上涨,郑州房价还“着调”

“房价的迅速上涨,让我措手不及,现在大家都说房价会降,再等等看吧。”最近又开始持币观望的周欣说。每一次政策出来后,都会增加一批像周欣一样的观望者。只是观望归观望,房价依然涨。据国家发展改革委、国家统计局调查显示,今年9月,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.9%,在该不该买房的问题上,或许我们更应该正解房价上涨,认清政策调控的方向,才不至于在买房的大事面前不断栽跟头。

在美丽桃园地产代理机构总经理曾华看来,房价上涨有其必然性,从居者有其屋到居者优其屋,人们需求在提高;大家的收入也在增加,这从越来越拥挤的交通已经看得出来;城市化进程加快,进入城市的年轻人每年都在大幅递增,他们都需要住房,而现状却是供应结构不够合理,保障性住房还远远不够。

理性购房,切忌跟风行事

近年来,关于房地产是否暴利,成本是否应该公开的口水战接连袭来,商品房价格的不断上升让人们怨声载道,民声四起。国八条、国六条、加息、提高银行准备金率等国家调控政策接连不断,房价也没有如购房者想象的那样降下来。

其实,政府引导市民理性购房的思想没有变,市场经济条件下,价值随供求关系的变化而变化。“购房者一直认为自有住房是生活必需品,所以会拼其一切来购买房子,甚至买大房子,这种观念需要改变,房子是商品,应依据自己的能力理性选择是否购买或者购买多大面积的房子。”曾华说。

他举例说,鲍鱼也是商品,但无力消费的人们不会指责它的暴利,更不强烈希望它降价促销,大不了不吃就可以了。面对房子,人们就不理性了,两口之家却借钱去买120平方米房子的大有人在。从种种迹象看,房地产行业还会不断有新的调控政策,物业税出台、再一次加息等都不会遥远,因

增加廉租房、经济适用房等保障性住房的有效供应,和着力控制投机性的住房需求,可以让房价增长趋于平缓,而不是下降。

“郑州房地产市场泡沫很少,它跟北京、上海、深圳房地产市场的购房结构有很大不同。购买深圳住房的有东南亚人、香港人;北京、上海都被温州购房团横扫过,全国的年轻人又都往那里挤,他们的房子可以说卖给了全国人,泡沫可能比较大。”曾华说,“而郑州的房子是卖给了全省人,从郑州所处的中原核心地位、商贸发达程度来看,郑州的房价不算离谱。”

郑州地王频出,地价翻了几番,单以近期地王的土地价格推算开发成本,每平方米都达到了4000元左右,销售价格怎么会降?”有业内人士坦言,“增加廉租房、经济适用房等保障性住房的有效供应,和着力控制投机性的住房需求,可以让房价增长趋于平缓,而不是下降。”

有关信息显示,今年一到三季度全国土地成本上升了15%,而房价平均上涨了6.7%,房价与地价紧密挂钩,与地价涨幅相

比,房价似乎还有上涨空间。一旦物业税出台,开发商向政府缴纳的税款无疑会增加到开发成本里,这些都会在房价上得以体现。

“有经济实力的购房者越来越多,运输费和材料费又日渐上涨,只要取得土地的方式没有改变,房价下降或许只能在口头说说,通过政策调控和政府引导,商品房价格增长趋于稳定才是真正的发展方向。”曾华表示。

“有经济实力的购房者越来越多,运输费和材料费又日渐上涨,只要取得土地的方式没有改变,房价下降或许只能在口头说说,通过政策调控和政府引导,商品房价格增长趋于稳定才是真正的发展方向。”

房子是商品,鲍鱼也是商品,但面对鲍鱼,无力消费的人不会指责它的暴利,更不强烈希望它降价促销,大不了不吃就可以。可面对房子,人们就不那么理性了。

此购房者最应该明白的是自己的买房目的是什么?

“住房不同于教育、医疗,它具备可变速性,买不了大的可以买小的,小的也买不起也还可以租房。有自住需求的购房者应该在地段、配套上衡量项目价值,谨慎选择。”河南财经学院教授刘社说。

9.27政策提高第二套房子首付,调控对象很明确就是投资客。“从我们代理的一些项目的成交客户就可以分析出:外地人和郑州本地人购房比例在5:5或者4:6,而投资和自住的的比例则在4:6左右,从中可以看到市场有多少投资客。”曾华表示。

“目前郑州房价处于一个高位,而健康的市场一定是投资占少数,眼下银行加息已经进入上升空间,利率还将继续上调;物业税一旦实施,它会增加持有物业的成本,物业税每年还会随着物业增值而增长,这些因素决定了郑州房地产短期内投资升值空间不大。”刘社表示。

“但无论是郑州经济发展的推动还是从市场供给的影响上看,郑州房地产长期还是有投资空间的,不过利润不会那么大了。长期投资房地产的利润稳定性无疑将是持续的,房地产的保值功能会更加明显。”刘社曾说,“不过投资者应该结合自身情况考虑,清楚自己的投资回报预期,且忌盲目投资和跟风行为。”

目前,银行加息已经进入上升空间,利率还将继续上调;物业税一旦实施,对房地产的冲击不可小视,它会增加持有物业的成本,这些因素决定了郑州房地产短期内投资升值空间不大。但无论是经济发展的推动还是从市场供给的影响上看,郑州房地产长期还是有投资空间的,不过利润不会那么大了。