

2007 郑州楼市,在疯狂与理性间穿行

市



冷却·理性

调控集中发力 拐点亦真亦幻

市场怪状的日趋增多,价格远离价值,房地产行业演变为中国经济的重要支柱,有专家表示:中国楼市已经到了非调不可的程度。否则将会出现与日本、香港当年因楼市而起的经济瘫痪。

这一呼唤在十七大报告中得到了有力回应。“和谐、民生”这一对关键词首次“同台亮相”。也就在十七大前后,央行紧缩银根,规定购买第二套住房首付比例不得低于40%;“地根”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”;近日,关于第二套住房提高首付细则出台,确认第二套住房以户为单位又被明确等政策相继出台。

应声而落,郑州楼市的亢奋也于10月之后转冷,有数据显示,10月份郑州市商品房批准预售面积74.49万平方米,较上月下降了32.62%。

不同于往年的“花拳绣腿”,近期政策掷地有声,CCTV带头报道市场反馈,且大多以深圳为例子,从房价的应声回落到限价房的适时推出等,一股“拐点”热袭遍全国。

一时间,关于拐点的真假之争弥漫楼市,更多业内人士倾向于现在谈拐点到来为时过早,至少目前房地产还是国民经济的支柱产业。政府开始关注住房保障体系,但离健全还早,每年递增的刚性需求,地价的不断上涨,银行买单的房贷按揭等诸多因素决定着房价下降多少带些个人倾向主义。

“这轮调控对房地产市场的影响是不容置疑的,特别是实施从紧的货币政策、收紧房贷,这都有助于抑制房地产市场过热,打击囤地捂楼现象,迫使开发商加快开发周期。”有业内人士表示。

12月24日晚,深圳万科董事会主席王石接受央视经济半小时记者采访时表示,此番调控不同以往,面粉贵过面包的市场怪象不会很久,并声明万科在2008年以后不会再拿一块地王,也建议购房者在三到四年后购房,届时中国住宅市场的性价比会更高。

在深圳楼市不断被央视剖析的时候,身处郑州的我们,手机上的楼盘优惠短信每天也呈增多趋势。调控之下,疯狂购房暂时得到抑制,销售量缩水。有开发商认为,“以后的开发难度会增大,但是还不至于恐慌,拐点只不过是减少了购房者对楼市发展的信心,房地产行业稳定、和谐才是发展的大方向与主旋律。”

2007年,我们历经了房价的疯狂上涨,见证了供应结构的日趋合理,也感受了调控政策的威力,年底拐点的亦真亦幻又给大家一个看不懂的符号。

如着急买房却没挑中的姚新雷感觉一样,“房价不会再涨了,至少不会像今年一样疯涨”,购房者普遍产生这样的共识,不止郑州,也包括洛阳以及县市百姓。 晚报记者 王亚平

90/70·效果显现

供应结构合理,小户型独树一帜

年初,两会召开,“政策落实年”成为2007年的楼市代名词。这一口号的目标极为明确,即90/70政策关于市场供应结构的调整。

一个很明显的现象出现在今年楼市,就是90平方米以下面积成为今年市场去化的主流。郑州小户型项目遍地开花,已不再局限于市中心繁华地段。小户型的热销在今年上半年体现得尤为明显,“不愁卖”也成为小户型项目开发商的口头禅,从中足以感受他们的底气与信心。

除了在建数量的增加,在市民的观念里,小户型不单单是过渡性居所,另外一个主要功能就是投资。买商铺担心经营不好,股票又怕5·30重演,商品住宅中又以小户型总价略低,尚可承受。

投资热潮的袭来,使热销成为司空见惯的事情,“彻夜排队”、“飘红”、“开盘即清盘”等但凡与热销挂钩的形容词都冠在楼盘广告里。“这么好卖,完全超出我的想象,没想到当初因为地块小受约束不得不开发小户型,现在还赶上潮流了。”有开发商

感叹说。

小户型项目的先后蜂拥入市,在满足购房者需求的同时,也加大着行业竞争,而笑到最后的往往是“综合素质”卓越者。

“我就看哪个楼盘的户型好,如果是精装修那就更好了。”25岁的白领林颖表示。在她看来,小户型发展已经过了筒子楼的发展阶段,面积虽小也要五脏俱全。因此思达国际数码公寓、博客公社等户型设计合理、精装修又处于城市中心的项目自然成为小户型的楼市代言。

买卖·亢奋

价格高地,在树立与突破中演变

楼市的亢奋包括两方面,一是开发商争着拿地,二是老百姓疯狂购房以致引起市场的恐慌情绪。

今年,郑州商品住宅月度成交量突破100万平方米,这是一个飞跃,也表明郑州的住宅销售呈现一种白热化的状态,尽管价格涨得飞快,但在购房者热烈的追捧下,一个个的价格高地被攻破。用王石在经济半小时节目中发表的看法来说就是,中国的楼市已经亢奋,开发商需要谨慎务实。

“有些事总是后来才看清楚,然而我已找不到来时的路。”房价今年的上涨正如一位同行的

QQ签名。

“看着高昂的房价,总以为不会再涨了,等等看吧,这一等等到了现在,眼瞅着房价每平方米涨了近千元。”年初打算在西区一大型楼盘置业的王哲长期沉寂在对年初的楼市回忆中,“那时候,身边所有人都说房价不会大涨了,买房得买城市发展的核心区域。”

事实上,谁能断定楼市的走向,今年上半年,房价涨势惊人,“真没想到会有这么多人买房。”北环北一项目负责人表示,“还没销售,就排了这么多号,开盘提价是肯定的了。”

就这样,在购房者的追逐和资本的角力游戏中,原本集中在每平方米3000多元的西区项目,现在均价每平方米已接近5000元,这在同个项目的前后开发周期中表

现显著。第九届郑州住交会分东西会场,西会场的市民关注度超出主办方想象,“西区沸腾”也成为2007年的重要楼市记忆。

西区走出洼地,中心城区和东区的房价也在不断飙升,“凡是位置上过得去的项目,开盘均价都是每平方米5000多元。本来可以买100多平方米面积的,现在也只能挑个面积在90平方米靠下的了。”

房价飞涨引起市民恐慌性购房,从而导致房地产市场过热,问题重重。好房子一个价,是房地产市场价格与价值的明显背离。一旦疯狂继续下去,没有价值或者说价值甚微的产品极有可能被市场参与者几番炒作,演变为高价产品,而最后一个接招的就是风险的最最终承担者。

2007
中原地产
发展年会

盛典特辑