

两个月来近半新开楼盘没卖一套房，“观望者”增多 风平浪静，郑州房价冲到了头？

全国房地产企业的领军人物王石抛出“拐点论”，广州、深圳房价下跌，上海、成都房价下跌。当这样的利好消息一再出现在全国各大媒体上时，买房人持币观望的心态更加浓烈。郑州也不例外，持币观望的情绪从郑州市房管局最新公布的一组数据中可见一斑：2008年以来新开的13个楼盘中有6家楼盘连一套房都没有卖出去。在房地产市场如此不明朗的情势下，自2004年以来助推郑州房价一路上涨的投资客又是一种什么心态呢？郑州房价会不会下跌？

晚报记者 程国平

一位买房者的观望： “已经等了快两年，不妨再等等”

“自2006年下半年起，我们买房计划一再地向后推。”2月29日下午，在北环徐岩的一套出租房里，30岁出头的陈先生说，2007年夏天，他和女友都在农业路以北的区域一家挨一家地看房，但一些新开的中等偏上的小区都是每平方米4000多元。陈先生没有“出手”。去年9月27日国家出台了房贷新政：购买第二套房首付提高至40%，贷款利率不得低于同期利率的1.1倍。

到11月初，细心的陈先生发现郑州的

房价有了些微妙的变化，虽然还在涨，但涨幅趋缓。

郑州市房管局每月一公布的数据也印证了他的发现：9月到11月，郑州市的商品房销量呈大幅下降趋势。

“我从一个做中介的朋友处得知，现在开始有投资客抛售房子了，对房价敏感的他们尚且不看好楼市，我又何必着急买呢。”陈先生最后的结论是，“既然已经等了快两年，不妨再等等。”

一位投资客的焦急： 挂牌出让的二手房仨月没卖掉

“郑州有投资客抛售房子。”这消息陈先生说得不错。

50多岁的市民黄女士从2003年开始投资房地产，5年来从她手里卖出的房子不在少数。

2月28日，周四，她再次来到位于兴华街上的房产中介，询问她去年12月在此挂牌出让的房子是否有买主。工作人员很

遗憾地告诉她，和1月份一样，来买二手房的客户很少。

地产界大人物王石的多个楼盘降价让她多少有点着慌，难道郑州的房价也会降？在猜测与不安中，黄女士没事就会到中介坐坐，次数多了，工作人员宽慰她说：“阿姨，放心好了，到了3月郑州的房市就会有起色。”但中介一天没几个客户的现实让这些话语显得苍白无力。

一位房产营销商的猜测： 持房观望者众肯定影响楼市

在郑州开有一家房产营销公司的蒋先生今年33岁，在楼市已摸爬滚打了10年。

“从去年10月份郑州房价最高点到到现在确实处于停滞状态，但我依然对房市看好，因为从相关数据看，郑州对房子的需求量仍然很大。”蒋先生现在手中也有3套房，“我预测下半年郑州的房价会有所改观，所以再等等。但我目前也不会再吃货，因为市场不明朗。”

记者在采访中得知，和蒋先生一样，准备持房观望的投资客不在少数。他们对郑州

楼市的影响会有多大？

“这首先要看郑州的投资客数量有多少。”蒋先生说，“这几年，从我包装营销的房产项目看，中高档楼盘的投资客占40%~50%，外地人也较多，普通楼盘的投资客相对较少，在30%左右，这些数字还不包括投资率相对较高的商铺、写字楼。”蒋先生说，从这个数字上看，专业的和业余的房产投资人在郑州不是个小数目，如果大多持房观望的话，肯定会对郑州房产产生较大的影响。

一个耐人寻味的信号： 新房成交量下跌，二手房报价降低

郑州房价是否虚高？当记者抛出这一问题时，受访的市民九成以上都认为偏高。

作为房产专业投资人士，蒋先生也认为郑州的房价有些偏高：“高房价有许多炒作的成分。举个简单的例子，比如说排号，许多楼盘长长的队伍里，托儿不在少数，都是房产公司雇来的，站一天的酬劳是100元左右。”

除了找托儿排号抢购，还有一种业界公开的秘密，那就是开发商先将一批位置、楼层不好的楼开盘，过几个月再将剩余的楼开盘，直接加价几百元，既轻松赚了后买者的钱，又让先买者觉得很划算。其实，两次开的盘是一起盖的。

虽然记者采访到的开发商均称其楼盘并未受到房贷新政和沿海城市降价较大影响，但

一个不争的事实是，郑州的商品房和二手房成交量自去年9月开始均处于下跌趋势，而且许多房产开发商重新祭出了打折的最原始促销手段，这种打折往往是以暗折的形式出现的，比如交2000元定金抵6000元房款，交1万元定金抵18000元房款，购房送家电、送装修等。

一名刚刚从二手房中介退出来的业务员也称，从去年10月到现在，他所在的中介买房客急剧下降，部分业务员和他一样因无生意而不得不改行。

而在郑州的二手房信息网，各区都有二手房出售，而有些房源购买时间不足3年，甚至部分不足一年就着急出售，部分报价自动降低，其中原因值得人琢磨。

一个难以猜测的走势： 2008年，郑州房价会不会下跌？

在2月23日召开的郑州市房地产工作会议上，本市限价商品房计划在今年6月份启动试点，同时2008年全市至少可建经济适用房2.5万套。

这对于想购房的市民来说，无疑是一个利好消息。也有房地产业内人士据此认为，限价房以及经适房的推出，会在一定程度上平抑房价。

但河南省住宅产业商会常务副会长赵进京不这么认为：“郑州楼市5月会走出倒春寒，六七月份将逐渐恢复正常。”

赵进京为自己的观点讲了三条理由：一是我省GDP呈上涨趋势。根据郑州市十一

五规划，到2010年，郑州市城区人口达到400万，新进城农民工和80后都需要房子，这样大的需求会支撑房价持续走高。二是，现在郑州房子均价每平方米4000多元，三环内的新房每平方米5000元已经买不到了，而这些在售的房子均是开发商去年、前年甚至更早年份拿的地，相对便宜，而今后再上市的房子都是去年拿的地，地价之高令人咋舌，大致是前些年地价的两倍，再加上钢材价格大幅上涨，可以想像一下，开发商会不会成本以下出售房子？三是，目前，相比不稳定的股市，房子仍然是受人青睐的投资品种。

一个困扰无房族的选择： 2008年，我们要不要买房？

持币观望，持房观望，推迟开盘，打折促销，成交萎缩。全国的楼市都陷入这样一种微妙的僵持状态，郑州情况也不例外。买房、卖房的博弈双方谁最终胜出，就目前的态势看，似乎还不明朗，而且也无从判断，普通市民买房还是不买？

也有市场人士认为，目前房地产市场出现的降价行为会不会引起大面积跟风，关键看银根紧缩程度。

业内人士预计，如果国家银根依旧收紧，那么，一些中小开发商的资金链必然会出现周转困难，其现金流的压力会越来越大，届时，降

价促销将是这些开发商的最好选择。所以不着急住新房的市民不妨再等等看。“春节过后，郑州西郊一家楼盘在省会一家知名媒体上公然打出：起价3200元，均价3600元。”上述记者采访到的蒋先生认为，去年，同一地段的楼盘均价都在每平方米4000元以上，刊登这样的广告表明一些中小开发商明显感受到了政策和资金压力。

不过，更多的业内人士包括赵进京建议，有自住需求的市民现在买房也许是个不错的选择，至少可以防止房价上涨带来的风险。