

观点争锋

上周末,第十一届郑州住交会品质楼盘展落下帷幕,持续4天的展会,让很多楼盘现场都有不俗的成交量。如利海·托斯卡纳、非常男女、新长城地产都有过百套的意向成交量。同时值得注意的是,也有一部分以大户型、高端小户型等为主要房源的楼盘成交量并没有很大起色,意向客户一般。正如之前很多人预计的那样,今年郑州楼市的发展情况,主要还看5月份的市场能否回暖,而第十一届郑州住交会品质楼盘展就是一个很好的预兆。

对于5月到底会不会成为郑州楼市“回暖月”,记者分别从房管局主管、专家学者、协会负责人、地产代理商等几个方面进行了采访,以供大家参考。

晚报记者 卢林

楼市能否五月红?

多方共评郑州楼市5月是否成“回暖月”

正方立场

房价不拐,房企要拐

河南省房地产业商会秘书长 赵进京

“5月底6月初将是郑州楼市回暖的时期。”对于近期众多关于郑州楼市走向说法,赵进京非常肯定自己的观点。对于房价是否会回落,他表示:“市场的刚性需求是不可逆转的,同时房地产行业的成本也在日渐增高。”

他坦言,房地产业不像股市,股市交易是虚拟的,而房地产需要实实在在的资金、建材、人力的投入。目前房地产行业存在土地价格高、建筑成本高以及融资成本高的“三高”趋势,这“三高”使得房地产成本增高不可避免,这就决定了未来房价不会有更多的降价空间。“实际上,目前很多开发商的利润已经不像外界想象的那么高了,和前几年相比降低了很多。”赵进京表示,要让开发商大幅度的降价不太现实,特别对于这两年拿地的楼盘,更不会轻易地降价销售。

“房价不拐,房企要拐”。对于楼市“拐点”一说,赵进京认为,目前房地产业需要“拐”的并非房价,而是房地产企业。他表示,以前很多房地产企业靠的是政府资源、土地资源,靠的是“等、靠、要”,但未来房地产企业发展需要“拐点”,需要“拐”到精细化运作的路上。房企拿到土地后就要精耕细作。这种转变,是随着房地产行业市场的成熟和发展,逼迫房企必须要走的一条路。

快速发展还将持续10年

郑州美丽桃源房地产代理机构总经理 曾华

自2007年年底至今第一季度的调整期,在曾华看来,就是购房者与开发商之间的博弈期。博弈的结果,是在5个月的观望期内,市场成交量的萎缩。但购房者最关心的房价问题,却没有丝毫的松动。

对此结果,曾华认为,首先,开发商不愿降价,一旦房价下跌,将给买房人的心理带来巨大的冲击,使市场观望气氛更浓,这是开发商不愿看到的。其次,政府相关部门其实也不希望房价大规模下跌。房地产业还在相当程度上是地方经济发展的重要推动力。与此同时,郑州的房地产市场整体比较健康,投机的比例很小,自住处于主流的地位,市场以刚性需求为主。另外,近几年郑州的城镇化进程加快,每年有数以十万计的人从农村来到郑州,这说明郑州的房地产刚性需求将是长期存在的。因此,从以上几点来判断,郑州房地产市场依然会保持10年以上的快速发展。目前的“拐点论”也好,“熊市论”也好,都不会成为市场的导向。其实进入4月份以来,郑州的部分购房者已经放弃观望,纷纷将购房行动转为实际。

对于未来郑州房地产市场走势,曾华认为:整体回暖,稳中有升。他预计,五六月份,郑州房地产市场将是个稳中转暖的过程,下半年会是个“升”的过程。在这个过程中,稳是主流,但价格也会上升,走得好的话,甚至会再走出一轮“牛市”。

政府声音

下半年房价将理性平稳

郑州市房管局局长 王广国

可支配收入相比还是相对合理的。

从目前的情况来看,郑州的房价没有回落的迹象,这关键是由郑州市的刚性需求没有解决所造成的。这两年城中村改造从某种意义上也带来了住房需求上升的问题,城中村改造完成后固然会增加房屋开发面积,但是在此之前的过渡期,租房需求会进一步加

大,这将会直接导致房价继续上涨。但是城中村改造完成后或者租房高峰期过后,刚性需求得到缓解,房价有可能逐步回落。

今年下半年,郑州市房价不会有较大的变化,但涨幅应该有一定的回落,价格上走是趋势,但是会很平稳,因此市民要理性对待购房的问题。

反方立场

“刚性”并非“有效”

河南财经学院房地产教授 刘社

“楼市博弈期越长,实际上对开发商的考验就越严峻。”刘社坦言。目前,郑州房价和消费者的收入水平相比仍然高高在上,但开发商不愿意把房价降下来。在刘社看来,原因在于很多开发商认为,郑州的房价相比大城市还有很大差距,随着郑州城市化进程的加速,郑州楼市刚性需求很大。刘社认为,这种想法大大高估了郑州市民的消费能力,拿一个普通市民来说,按照较高水平,一个月的工资能达到3000元,还买不到一平方米的房子。虽然如很多开发商所说,这种城市化进程带来的“刚性需求”的确很高,但这些需求未必都是“有效需求”,很多市民在高房价面前无能为力,他们需要买房是“刚性需求”,但没有购房能力,这种需求就变成了“无效需求”。所以,房价越高,“刚性需求”中的“有效需求”就越低。

同样,在刘社看来,对于住宅市场的调控,政府最主要的目的是要淡化它的“投资属性”。“对于短期的投资和投机行为,国家政策已经开始由‘抑制’向‘打击’转变。今年第一季度,国内的通货膨胀率居高不下,如果行政手段不能抑制,避免不了政府还要进行数轮的银行加息,这将使炒房人投资房产的成本越来越高,同时投资风险也将越来越大。”

对于楼市如何回暖,刘社坦言要么开发商不降价,但要花大力气,把产品做好,让人们感觉花高价钱买的房子物有所值;要么就降价销售,回暖市场,解决资金问题。“过去三年的房价疯长,相当程度上造成了郑州地产市场的‘体力透支’。”刘社认为,“而未来房价由于地价、建材价格等因素的持续上升,以及保障性住房推出的时滞性,并不会使郑州的房价急剧的下滑,但房价的‘慢着陆’情况势必出现。”

观望,更有助于看清形势

深圳泰辰置业顾问有限公司总经理 周心罡

“从目前的形势来看,楼市在5月回暖的可能性不大,市场的观望情绪仍旧会持续下去。”周心罡表示,一些开发商采取的低首付等营销手段,其实早在四年前就已经出现,能否刺激市场的消费欲望有待商榷。“所谓的刚性需求能否在5月得到释放,我对此所抱希望也不大,因为刚性需求并不等同于有效需求。”他认为,想买的人很多,但真正买得起的人却不多。

宏观政策的紧缩,加之近期次贷危机的影响,楼市惨淡经营的局面或将继续,并逐渐由一线城市蔓延至二三线城市,“就像感冒一样,吃药时,身体的各个机体都要受到药物的影响。”周心罡认为,接下来的楼市竞争将更加激烈,虽然整体房价不会下降,但个别楼盘的下调将是市场发展的必然,“前几年,整个楼市需求旺盛,常常是萝卜白菜跟风上涨,但如今这种局面不会出现。”他表示,楼市的竞争已进入品牌竞争时代,只有注重产品与服务,或者具有稀缺特点的楼盘才能逆势飘红。

对于置业者,周心罡认为,如果是自用,观望没有必要,“房价整体还是要上涨的,可能现在100块钱能买到的东西,将来要花120块才能买到,相当于劳动力贬值了。如果用来购房,使价值物化,就能实现保值增值。”但对于投资客而言,周心罡表示,当前进军楼市并不是最好的时机,投资楼市只是多种投资渠道中的一条,“观望一段时间,更有助于看清市场形势”。



王广国



刘社



赵进京



周心罡



曾华



耿大勇

中间立场

“楼市回暖说”无从谈起 今年房价还会稳步增长

郑州同致行地产顾问有限公司副总经理 耿大勇

基于2007年的成交量来看待2008年同期的成交量,从而得出2008年第一季度郑州楼市低迷的结论,耿大勇认为是不科学的。

他坦言,2007年郑州楼市的发展和成交量本身是非理性的,尤其是2007年前三个季度。之所以说不正常,耿大勇认为有三点原因。首先,那是去年以来价格快速上涨而导致的恐慌性提前购买而引发的(担心价格进一步过快增长);其次,2004年以来郑州土地供应量有限,从而导致2006年至2007年新增商品房供应短缺;同时,一线城市及部分省会城市楼市过热而引发的全国性楼市亢奋。楼市低迷的另外一个重要特征,成交价格大幅下降,并没有非常明显地反映到2008年郑州商品房交易的相关数据中。对此,耿大勇认

为,自2007年第三季度以来的所谓楼市低迷论调并不适用于郑州楼市。自然,所谓的自今年第二季度的回暖说就无从谈起。

关于未来两到三年的郑州楼市趋势,耿大勇坦言,受2007年国家政策的诸多影响,现在新开楼盘的价格较为合理。而未来两年的价格仍将稳中上升的态势根本不会改变。

经同致行研究中心综合各方面原因研究,耿大勇认为2008年的商品住宅价格还将有15%~18%的增长。但未来两年郑州的开发格局会发生改变,主要是诸多小开发商(指融资渠道相对较窄的开发单位)将逐渐淡出市场,土地资源相对往开发实力及开发经验较为丰富的开发企业集中,品质化开发及集约化开发会逐渐占据主流。