

冷市不冷 郑州房价不“跳水”

论点

“破产论”

牛刀：二线城市“救市”图谋注定破产
在开发商的强力压制下，长沙、成都、重庆、南京等二线城市开始在当地有关部门的主导下，展开了一轮毫无意义的救市活动，开始了杀敌八百、自伤一千的恶作剧。一旦这些措施全部落实，后果将是严重的。

所有违背经济规律的行为必将受到惩罚。不管是一线城市还是二线城市，一个已经由卖方市场走入买方市场的过程，一旦受到市场的确认，就不是那么容易改变过来的，更不是地方行政长官所能作为的。我们必须遵循经济规律，顾全大局，配合中央政府全力抑制通胀的努力，实现经济的健康运行。

冰点解析：救市可以，关键是怎么“救”。违背市场发展规律不可取。

“放弃论”

童大焕：开发商们“打劫富人”是幻想
就在微软中国董事长公开宣称“盖茨花1亿元人民币年租在北京租楼看奥运”是假新闻之后，相关房地产商忙不迭地站出来澄清自己没有发布相关消息。同一天，成都、北京、重庆、武汉四地的4家都市报都刊登了大同小异的报道。这场闹剧跟6年前北京的一则楼市神话惊人的相似：中国首富刘永好某日来到当时中国“第一豪宅”——“贡院六号”，想看看是个啥模样，但由于事先没有预约，结果被接待人员挡住。

这次的炒作，口气更大，而且紧炒当下中国第一热词——奥运和世界首富。我劝一些房地产开发商，放弃“打劫富人”的幻想，脚踏实地，盖出性价比双优、为市场接受的好房子来吧。

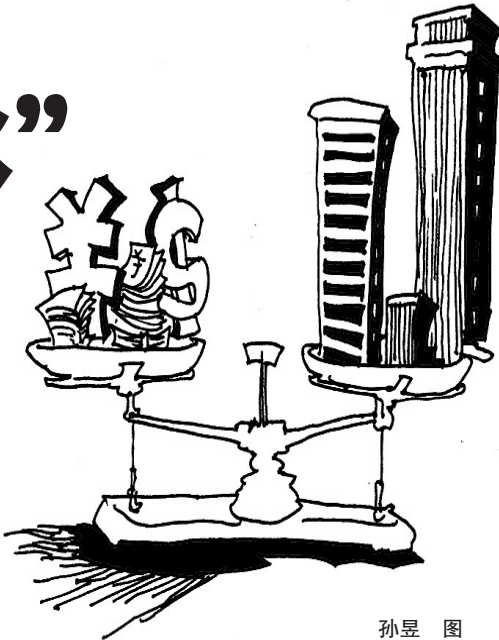
冰点解析：不要再打着“富豪”的名号瞎忽悠，小心吓着人。

楼市

风尚餐饮娱乐风情街区 首现郑州

7月29日，在建业·森林半岛四期项目半岛印象·老房子风情街的座谈会上记者获悉，建业集团倾力将该项目打造成一条集风尚美食娱乐为一体的纯商业特色风情街，其核心建筑——老房子，由建业集团花巨资从安徽购入，是目前中国尚存的三处完整徽式经典宅中规模最大、保存最完好的一组家族宅。

据了解，该项目整个街区的建筑风格基于现代商业文化，为院落形式，布局规划如同欧洲小镇，以“老房子”为龙头，共分为七个区域，各区域有鲜明的主题，独特的建筑外立面让人仿佛置身各地名胜。由专业运营商——旭辉国际地产运营机构进行全程的策划和深度运营，预计将于2009年10月开街。



孙昱 图

房子被炒得过热了，即使国家不调控，房地产自身的泡沫也会破裂。而郑州房产投资者很少，炒房者数量与深圳相比相差太多，因此房价不会像深圳那样“跳水”。

《郑州晚报·第一地产》编辑部综合郑州各大房地产网站以及房地产研究机构信息，整理出上周最受关注的楼盘：橄榄城、东方·总部企业基地、清华·忆江南、康桥·上城品、安联11公里、中油·运河上郡、王语城、名门国际、思达·数码公寓、维也纳森林。

晚报记者 袁瑞清

冰点解析：

“跳水”充满冒险和刺激，让人心惊肉跳，还是不跳水的好。

楼市强势整合期 练好内功是关键

购房者持币观望，楼市迎来打折优惠潮，郑州楼市到底是一个怎样的现状，又有着怎样的未来？

在7月23日郑州搜房网举办的大话地产论坛上，来自数家房地产公司的业内人士纷纷就当前楼市迷局畅所欲言。

在场的多位人士达成共识：目前是平稳过渡期，是房价疯涨之后的缓歇，基于经济发展和城市化进程的趋好，楼市未来依旧值得期待。郑州市场在全国楼市低迷的情况下也呈现疲态，这正是购房者持币观望的重要原因，但是它与一线城市的情况是完全不同的，购房者如果只是一味地等待着降价，结果很有可能是竹篮打水一场空。

“经过近几年快速的发展和拉伸，楼市也该缓一缓了，不能像往年那样房价以30%、40%的幅度上升，就像盖楼一样，把基础夯实一点，有利于楼市的长期发展。”郑州建海置业副总经理马乾坤表示。

在参与讨论者看来，国家整个经济形势是较为乐观的，这为房地产业发展提供了优越的大环

境，每年留在城市的数以万计的大学毕业生都需要解决居住问题，刚性需求和经济环境为房地产的发展保驾护航。郑州楼市出现的观望氛围，也是因为系列调控政策的作用下，受到一线城市楼市转冷的市场气候影响，实际上，郑州的投资和投机客与一线城市相比是很少的，泡沫也要小得多。

不过楼市目前呈现两个较为明显的转变：一是从感性市场到理性市场的转变，这体现在政策引导方面；二是由卖方市场向买方市场的转变，这体现在开发商以产品为中心，做好产品与服务是当前之急。

近段时间，“救市”言论响彻全国，开发商们也就此展开了理智的讨论。“关键是如何自救，这是未来半年甚至更长时间郑州所有房地产企业应该面临的问题。”有人士坦言，“前两年房价疯涨的时候我们就应该注意到问题的存在，同地段房子不论质量好坏几乎一个价，这本身就不正常，眼下很多不练内功、资金链有问题的企业势必退出市场，这是楼市发展的一次洗礼，也是行业走向成熟的必经阶段。”

晚报记者 王亚平

点道

卖猪肉赚过卖房？

进入2008年后，随着国家紧缩政策的实施，国内一线城市楼市陷入低迷，不少楼盘开始大幅降价促销，房地产行业暴利时代随之结束。郑州同致行地产顾问有限公司副总经理吴黎明认为，在这种局势下，只有专业程度高、有实力的开发商才能生存下去，那些囤地投机、管理混乱、专业化低的开发商面临着退出房地产行业的窘境。

近日，南京市房地产企业正纷纷“转身”养猪企业，且为数不少。据不完全统计，目前此类房企数量已达数十家，且这一数字正加速上升。

部分开发企业改行养猪，在某种程度上说明了国内房地产市场正在进行自我调整，进入的门槛正在不断提高，整个行业正在经历一个优胜劣汰的过程，向着更加健康、规范的轨道发展。这是行业日趋成熟的必然。

国内房地产行业从真正意义上来说，是在

1998年开始发展起来的。在快速发展之初，由于行业发展的巨大潜力和城市化等因素的推动，房价快速走高，导致房地产开发存在较大利润，很多企业纷纷进入房地产开发领域，也包括一些完全不懂房地产开发的企业。

同致行认为，同样的情况在郑州房地产市场也存在，郑州房地产市场正在面临着一轮激烈的淘汰赛。但是，一个不容忽视的问题是：开发商被淘汰可能会对购房者产生不利影响。如果被淘汰的开发商开发的楼盘存在问题或者发生一些纠纷，那么这些楼盘业主的正当权益很可能会受到损害。由于住房的生产周期长，使用周期更长，因而消费者在购房过程中，应该选择有责任感、有实力的开发商，这样消费者的权益才不容易被侵犯。因为有责任、有实力的开发商即使在市场低迷时期也不会轻易退出房地产市场。

郑州同致行地产顾问有限公司研究中心

看房比三家 购房更理性

青年买房 量体裁衣

杜先生此次已经是第二次参加看房直通车活动了。在看房时的闲聊中，他笑着说：“想买一个90平方米左右的两房，主要是看价格。我这是根据自身情况，给自己‘量体裁衣’”。原来杜先生才工作3年，虽然目前已经有点积蓄，但是和买套房子所需的费用相比仍显得杯水车薪。他表示，虽然父母到时会全力支持，但是也不能让他们觉得太累，所以目标只能放在户型小、低价位的房子上。

老人买房 如意称心

从参加看房直通车的成员来看，虽然老年人不是很多，但是依然能够从中看到他们看房的热情和认真。张大妈是和妹妹一起来

的。每看完一处楼盘，她们都会很认真地讨论该楼盘的优点以及存在的不足。如供暖供热设施有没有、附近有什么学校等等一系列细节问题，她们那认真劲儿深深地感染了其他看房者。

老年人为何现在也加入了看房的队伍？记者在现场了解到，这不外乎两方面原因。一是想与子女住近点。市民李先生现住在中原西路，而他儿子在金水东路买了一套新房，距离比较远，所以他想在金水区买个房子，可以离儿子近点，方便平时互相照顾；二是换低楼层。张大爷现在住在六楼，由于年龄越来越大，上楼很吃力，所以就想买个一楼的房子，出行方便。

晚报记者 李志敏

调控吃紧，银根紧缩，销售下降，如今的楼市处于一片惨淡经营之声当中。而地处中部的郑州，似乎并没有受到多大影响，楼市态势一直比较平稳。

记者近日走访部分楼盘发现，虽然房屋销售量与去年相比有所下降，但各楼盘的销售价格仍旧坚挺，除了部分楼盘推出打折促销措施外，降价的楼盘仍旧罕见。

业内人士分析，目前郑州拿地的比较多，供应量维持在基本正常的范畴内。无论是去年的热还是今年的冷，郑州楼市在将来的走势还是不变的。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌日前做客郑州的时候也表示，郑州与深圳的情况不一样，与北京也不一样。深圳是因为

周评 7.21-7.29

郑州楼市“冰火”变局 结构性调整迫在眉睫

上周奥运圣火传递在郑州展开，楼市短暂地离开人们的视线，各大报纸楼盘广告量都有明显减少，避开奥运媒体宣传或许将成为众多楼盘在8月高温中能选择的最佳方法。

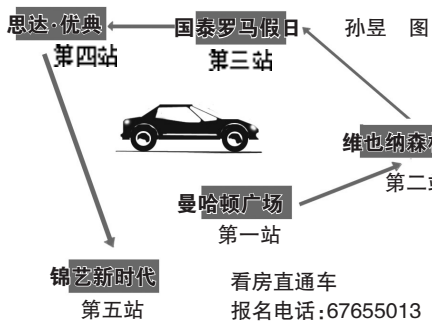
虽然楼盘广告少，但是泰辰通过上周末对郑州部分楼盘的走访，发现郑州楼市在日渐升温的奥运背景下正悄然变局。

一方面是消费者消费结构的变局。多个居住型楼盘特别是小户型楼盘的人流在上周有了较大回升，一天的到访量几乎是原来的一倍，市场仿佛有回暖的迹象，售楼处的人气得到了很大的提升。

但是另一方面，投资类物业，比如商业和写字楼的人流在上周仍然冷淡，售楼处里门可罗雀。这反映出郑州房地产市场消费结构在舆论和金融政策的调整下，已经出现极其明显的结构性变局，并且由于前期对于商业和办公物业的需求估计过于乐观，盲目增加供应和提升价格，预计下半年郑州的投资性物业将陷入进退维谷的泥潭。

此外，居住类物业的价格敏感区间正日渐明显，以往楼盘的操作策略已经明显不适应当前。经过走访发现，目前市场上每平方米5000元以下的住宅产品上周人流的回升较大，而每平方米5500-7000元的住宅产品人流的回升幅度较小。北环附近每平方米4000-5000元之间的项目人气明显回升，郑州住房的价格敏感区间正在形成。泰辰研究认为，根据地段的不同，郑州住房的价格敏感区间大约在每平方米4500-5500元之间，区间内的产品未来的销售将有较大回升机会。

深圳市泰辰置业顾问有限公司 策研中心



7月26日，本报看房直通车照例准时在早上8点半载满众多购房者踏上了一天的看房行程。当天，安排的看房路线有曼哈顿广场、维也纳森林、国泰罗马假日、思达优典、锦艺新时代等项目。在看房过程中记者发现，许多购房者都显得非常理性，不仅在乎小区环境，对有无智能化设施或安防巡逻也很

看重；不再跟风购买，而是根据自身情况，“量体裁衣”。

智能安防 非常重要

“你们项目有智能化设施吗？你们的小区有24小时安防巡逻吗？”在曼哈顿广场看房现场，刘女士又一次提出了相同的问题。原来刘女士现在居住的小区因为安防不到位，比如，车子被盗、车库进水等问题，给她的生活带来了很大麻烦，让她颇感不快。

其实，和刘女士持相同观点的看房者很多，他们都认为小区智能化设施和小区安防是个大问题。在他们看来，一个成熟的社区，如果不能在智能化设施和小区安防方面下大工夫的话就没办法让住户住得放心。