

奥运过后，对楼市期待还是出手

“地产与奥运”之分析篇

楼市：奥运之后见分晓？

大概自今年春节过后，记者在同诸多楼市中人谈话聊天时，发现一个有意思的现象：面对那些有政府背景的人士，当问到有关部门下一步准备出台何种措施以破解当前房地产市场买卖双方胶着局面，促使本地楼市健康和可持续发展时，他们总是顾左右而言他地连连道：等奥运会开过后再说。

面对那些正为楼市低迷和银行收缩信贷而忧心忡忡的开发商，当问到他们准备使出什么招数化解危局、拯救自己的资金链时，他们总是一脸坚强地说：先撑着，撑过奥运会开完再说。

面对那些持币待购的人，当问到他们打算何时抛弃观望和等待，出手购房时，他们总是用一副似乎胸有成竹的神情点头道：还是再等一等，等到奥运会开过之后再决定。

这当然不是什么特别奇怪的现象。奥运对中国经济的影响、对股市的影响、对楼市的影响是显而易见的。即使是像郑州这样一个内地的中等城市、非奥运比赛承办城市，有形的和无形的、直接的和间接的奥运效应也是毋庸置疑的。然而，从上述那些异口同声的回答中，我们仍能读出一种不同寻常的期待：似乎对于楼市来说，奥运会就是一座里程碑，是一道分水岭，是一个转折点。似乎当奥运



孙昱 图

政府：看清形势再出手

当从紧的货币政策作为对房地产市场宏观调控的手段开始发挥威力的时候，当消费者预期房价将会下跌因而采取观望等待的态度从而使市场销售锐减时，“救市论”也开始浮出水面。矫枉是否已经过正？房地产商资金链的断裂是否会引发金融危机？虽然有关深圳断供潮的说法已被易宪荣等人批驳得一无是处，但联系到美国次贷危机的严重后果，这种担心也并非空穴来风。

然而，中央政府似乎初衷不改，在众多开发商都对下半年金融政策的微调抱有极大期待的时候，他们最终发现，原来松懈的是别人，而自家身上的绳索依旧没有放松的迹象。在这种形势下，地方政府面临着一种极为棘手的局面。一方面，快速上涨的房价已

经影响到和谐社会的建设，必须促使它回归理性；另一方面，又须避免房价的大涨大跌从而对地方经济发展带来消极影响。如果说，京沪深穗等一线城市的投机泡沫需要一挤再挤，那么判断像郑州这样的介于二、三线之间城市房价的合理水平，则的确需要谨慎的态度。目前，像南京、重庆等一些城市，地方政府已经采取了一些措施，试图刺激低迷已久的楼市，效果如何，尚待观察。而以目前郑州楼市扑朔迷离的气氛、买卖双方相持不下的局面，政府如何求解，看来还是一个未知数。

在局势不明朗的情况下，决不能贸然入市干预。是柳暗花明，还是山重水复？也许，这就是政府部门对奥运后楼市前景能够渐趋明朗从而为决策找到坚实依据的一种期待吧。

开发商：优惠可以不降价

像房地产这样一个需要大量资金才能玩转的行业，保证资金链的顺利衔接对开发商来说是头等大事。而现在的政策环境和市场环境恰恰对开发商的资金链构成了严重的威胁。据郑州市统计局对本市50家重点房地产企业今年上半年的调查，资金来源充裕的企业只有3家，而75%的企业资金紧张的原因是因为受到销售量下滑、定金及预付购房款减少、资金回笼慢的影响。顾云昌前不久在郑州再次提醒开发商：“一定要誓死捍卫资金链，从前是以争取拿地为主，现在要争取有现金。现金为王。”

现金从何而来？当然是从销售而来。可眼下的情况是，购房者认定房价会继续下跌，因而捂紧钱袋，持续观望。开发商则对降价心有不甘：现

在什么东西都在涨价，为什么我的房子反而要降价？再说，降到什么价位才能被接受呢？3000元吗？怎么可能？还不够我的成本嘛，优惠倒可以商量。再进一步说，房子就像股票，都是买涨不买跌，一旦实际下跌证明了心理预期的下跌，那就会一路跌下去，什么时候才是个头啊！

这里，开发商的定海神针是所谓的刚性需求。城市化进程那么快，市民对改善住房条件的要求那么强烈，怎么可能一直持币观望，作祟捣乱的是外部环境，是心理预期。一旦购房者认清了房价只会上涨不会下跌的形势，被压抑的刚性需求就会如火红的钢水喷涌而出，再次烧红楼市。在很多开发商看来，这一天的到来已经不远了，就在奥运之后。

购房者：降价才是硬道理

郑州楼市的价格会不会在奥运会后下跌，这是决定消费者现在是否放弃观望、进而入市购房的重要因素。虽然中房协的副会长孟晓苏上月底在那大声呼吁：该出手时就出手，不管是投资还是自住，目前都是买房的好时机，全国楼市的真正“拐点”两年后会出现。

但是，消费者显然不这么认为。本地一家媒体7月份的一份调查显示：60.5%的购房者认为奥运会后郑州房价会下跌，其中34.5%认为会微跌，26%认为会大跌。不管是微跌还是大跌，总之都是和楼价量跌价涨的现实大相径庭的。有了这种预期，难怪78.55%的参与调查者会表示，他们不会被目前各楼盘推出的各种促销措施所打动。

购房者是聪明的，经过十年来与开发商的较劲，他们已变得越来越成熟了，小恩小惠冲昏了他们的头脑。他们清楚地知道，现在日子最难过的是开发商。现在主动权操在买家手中，只要政府不在这个节骨眼上出手救市，只要持币待购的消费者能沉得住气，不为开发商的小恩小惠所惑，就能最终逼迫开发商撕破欲遮又掩的“暗降”面孔，改以“明降”示人。

总之，购房者认定，房价一定要降，一定会降，一定能降！而且降的幅度应该足够大，只有到了这时，他们才肯松开捂多时的钱包购房置业。而奥运会的结束已被普遍认为是这一历史性转折的开始。

晚报记者 卢志峰

8月份是房地产市场的淡季，同时也是北京奥运赛程正在火热进行的时刻，但是，为使真正需要购房的市民能买到自己理想的房源，本报特与郑州众多开发商在上周六联合举办了民生体验购房活动。

往年要等到9月份房地产开发公司才会启动的“金九银十”促销活动，今年都纷纷在8月份提前举行，这也使得本报的看房直通车成了百姓首选参与的活动，因为这样不但可以获知最新的楼房销售情况与房产企业零距离接触，也可享受更多晚报购房会员的优惠信息。

晚报记者 李志敏 文/图

寻找让老百姓买得起、住得下的好房子

周末踏上民生体验购房直通车

民生体验之好楼盘让人目不暇接

8月16日上午8时，天气凉爽，清风宜人。在紫荆山人民会堂广场前，由本报组织的民生体验购房活动已经拉开了序幕，几名工作人员正在做准备工作，提前为参加民生体验购房团的乘客准备食品与饮料，迎接购房团会员的到来。8时50分，看房团的会员们陆续赶到，满载50余名会员的大巴直奔当天要去的5个精品楼盘。

“没有想到今天参加看房的朋友这么多，幸亏来得早，要不然就赶不上了。”8时50分赶到现场的白女士和爱人原本起了个大早，但由于路程较远，加上堵车，却成了当天乘坐看房直通车看房的最后两名乘客，不过看到其随身

携带的看房装备笔记本、水壶、面包，显然是做好了看房的充分准备。在当天参观的郑州国贸中心、名门国际、鑫苑·逸品香山、明天花园、威尼斯水城几家楼盘的售楼处，白女士都进行了详细地询问，认真地作了对比、咨询并做好记录。

“我这次看房就是想为自己买一套90平方米左右的房子，要靠着文化路附近，够住、可租是我购房的标准。今年40岁的王女士坦诚地告诉记者，“做家长的必须有超前意识，现在把房子买下来，简单装潢一下，先租出去获得一些租金回报，等孩子上高中了，再搬进去住，这叫投资、居住两相宜！”



民生体验之好产品还要有好价位

在每个项目的售楼处，工作人员都细致地为前来看房的购房俱乐部会员讲解着自己项目的品质与优势所在，国贸中心的城市综合体、名门国际的私人小户公寓、逸品香山的电梯洋房、明天花园3期非常男女的小户专家，还有威尼斯水城的3期都深深吸引了前来购房的俱乐部会员。

在名门国际售楼部，其经理周飞介绍说，名门国际位于农业路与东明路交会处，而农业路附近的片区目前还没有在售的小户型住宅项目，所以在这样的地段开发小户型非常适合年轻人居住，同时在户型设计上，也改变了以往的设计理念，让小空间发挥大户型的作用，满足了民生购房的理念。

在鑫苑·逸品香山，市场推广部的管家民对

记者说，就郑州目前的房地产市场来看，房地产行业进行了一系列的调整，过去开发商建造的多是一些大众化产品，但是现在已走向差异化路线，可满足不同消费者的需求。管家民说，鑫苑·逸品香山就仿佛一位艺术大师在最合适的区域、位置最好的玉石上雕刻的最美的花。

明天花园销售部的李经理说，最近一段时间来明天花园看房的市民非常多，大多都是一些准备结婚的年轻人，一方面是因为明天花园作为一个大社区，有较高的品质；另一方面也是因为目前正在销售的3期产品非常男女已经是现房产品，加上该公司在郑州市也有较高的知名度，同时项目的产品户型设计、40%的绿化率等多方面原因使得产品正符合当今市场民生购房的需要。

民生体验之好实惠当然多多益善

在看房直通车活动中，唐女士每到一处房地产项目售楼中心，首先要问的就是房价。她告诉记者，她听说外地的房价开始降了，虽然郑州目前还没有出现降价的楼盘，但是对于未来房价走势她看不清，害怕买了房子后房价会降，买亏了。抱有唐女士这种心态的人不是少数。他们不是房地产政策的研究者，也不是经济学家，对于房价的涨或跌，只能通过市场表象来判断是买或是不买。

让唐女士感到满意的，就是各家房产公司针对晚报购房团的会员推出的优惠活动。

这次针对所有晚报购房会员，郑州国贸中心特推出了在正常销售的基础上额外享受

一个点的优惠；在名门国际，其销售价格为每平方米4580元起，远远低于周边市场的均价，参加其VIP会员还可以享受1万元抵2万元的优惠；在明天花园，销售部针对购房团的会员推出系列优惠活动，购32~44平方米户型5000元抵2万元，购60~71平方米户型1万元抵2万元，购71~75平方米户型2万元抵4万元，购75~84平方米户型2.5万元抵5万元等优惠，同时还有部分价位在3980元的特价房；在鑫苑·逸品香山，除了正常优惠外，建投鑫苑市场推广部的负责人又专门对晚报购房团的客户申请了小户型500元、大户型1000元的优惠。