

10月18日,建设部有关官员在中国市长论坛上表示:“应该给各城市政府一定的自由度,各地的政府应该说有能力、也有责任,作出一些政策上的选择。”此番言论是高层首次对各地刺激楼市政策的正式表态。

我省也有媒体称“河南省刺激楼市具体的政策正在制定中”,这让不少购房者心中吃了颗定心丸。近日,据透露,已有部分消费者开始理性抄底稀缺房源。

晚报记者 王亚平



各地相继救市,开发商优惠加大

## 消费者理性抄底稀缺房源

### 限购救市,郑州楼市筑底中?

10月18日,建设部相关官员在中国市长论坛上表示:“应该给各城市政府一定的自由度,各地的政府应该说有能力、也有责任,作出一些政策上的选择。”此番言论是高层首次对各地刺激楼市政策的正式表态。

高层的表态令开发商和消费者心中都有了一个底,更可以说吃了颗定心丸,之前不少持悲观态度的学者和开发商解析楼市趋势语气都缓和许多。

近日,也有相关媒体刊登消息称:据郑州房管局有关负责人透露,郑州市政府也在牵头起草救市方案,预计包括购房税费减免、住房公积金贷款新政等。尽管有人质疑河南楼市是否已经到了非救不可的地步,

开发商销售优惠幅度不断加大,中央高层默许救市,郑州市政府又酝酿出新政,楼市暖风不断袭来。因此,无论楼市是否到底,理性回归才为关键。

步,此消息传出依旧令开发商振奋不已。

那么,眼下对于购房者来说,是不是一个好时机呢?这是个备受关注又难以解答的难题。综观郑州楼市,“先拿钥匙再购房”、“购房有好礼”等五花八门的营销手法层出不穷,购房优惠幅度不断加大,虽说没有出现北京、深圳等地的明降,郑州开发商也在犹抱琵琶半遮面地暗降。对于购房而言,如今的价格及优惠的确令人心动,只是谁敢接手?底部之后会不会还有地板价?

根据郑州市房管局统计的数字,今年1~9月,郑州市共批准预售商品房面积758.73万平方米,其中商品住宅面积633.13万平方米;实际销售商品房面积477.27万平方米,其中商品住宅面积400.85万平方米,

销售率分别为62.9%和63.3%,也就是说,郑州市仅今年批准预售的房子,有将近四成还没有卖出去。

这就造成眼下的市场状况是,一方面大量的商品房待售,一方面不断开发的新项目又有大体量的供应进入市场,这部分房源需要购房者有足够的实力买单。

针对于此,记者采访多位业内专家,他们大都认为:“中央默许地市政府进行救市,说明稳定楼市是大方针,房地产行业有着密切的产业链,它的发展关系着多个行业的生存,但是这轮调控是寄希望于净化市场,让真正具备实力的开发企业长久发展。因此,不论楼市是否到底,开发商和购房者回归理性才是调控的根本。”

### 永威·翰林居,金字塔尖的舞蹈

占据郑州花园洋房的半壁江山,地处宜居板块龙湖南区,完备的教育资源,这一切成就了永威·翰林居的价值稀缺性。

在刘峰的极力推荐下,他身边需要买房的人逐渐去永威·翰林居看房,这也为该项目积累了不少客户,而且大都为意向客户。近期,有市民不断致电本报询问该项目情况。

这是一个原本应在两年前就销售的项目,当时与其同时开发的郑东新区项目都卖得一片火热,销售价格也是不断攀升。永威·翰林居虽不断施工,但销售方面却按兵不动。两年来,人们几乎遗忘了在九如东路与龙湖外环南路交会处还有一个多层洋房项目。

直到近期,这个项目再次高调亮相,二期学院派也将于下月开盘。房地产价格上涨期不卖,反而等到此时楼市迷局未解时开盘销售。在郑州楼市,该项目几乎成为一个谜。

永威置业总经理曾照伟曾表示,永威置业是一个有事业心有社会责任感的公司,始终高度关注自己所处的时代,实实在在建造一流的房子,来回馈民生。这样一席话虽然略有自我夸奖之嫌,不过却得到了业内人士的称赞,因为永威置业的每一个项目都具备较强的市场说服力,得到购房者的青睐。

上周三下午,记者如约见到永威置业常务副总经理马旺,对于心中的疑问,他给予了一些解答:“在最初做这个项目规划时,我们就准备做一个让人们记得住,体现业主身份、地位,带来舒适居住感,并且具备鲜明特色的项目。因此一直关注施工建设,希望做河南开发企业中首个准现房销售项目。”

今天呈现给郑州消费者的是一个令人满意的产品,很多业内人士私下里多次称赞该项目并予以分析:“在产品特色上,项目拥有的多层花园洋房占据郑州市场的半壁江山;周边配套上,既享受成熟东区的休闲舒适,又有河南省实验中学、实验小学、郑州市第八中学、郑州市第四十七中学、众意路小学、海文幼儿园等名校环绕,是名副其实的社区;就稀缺性来讲,随着土地的愈加稀缺和别墅用地的禁批,多层产品未来的升值空间就大为增加。”

周末,走在郑东新区,现代时尚的CBD与简约又不乏韵味的大型社区给人惬意的居住享受,如今,但凡走进郑东新区的低密度社区,几乎没有人不被吸引,随后后悔买房没有前瞻眼光,未能在价格便宜时选择置业新区。

新区在售的稀缺房源越来越少,因此有更多的人关注永威·翰林居,或者温哥华山庄。永威·翰林居作为一个人文气息浓厚的教育主题社区,拥有多层花园洋房的特别属性,又有开发商两年来的孜孜以求,如刘峰一样低迷期抄底的购房者,如此选择也都不必诧异了。

因此,正如专家所说,只有开发商和购房者得以理性回归,房地产市场才能实现最终的平稳发展,眼下,如果既有经济实力又有刚性需求,购买房产选择价值稀缺产品才为上选。



### 谨慎购房,理性并非持币待购

理性并非持币待购,而是找到价格与价值相符合的产品,从长期看价值具有无限上涨可能的产品。

相比较去年购房者彻夜排队只为抢到一个房号,唯恐价格攀升,今年冷清的房地产市场销售即被称之为理性,实际上在很多人看来,理性并非持币待购,而是找到价格与价值相符合的产品,从长期看价值具有无限上涨可能的产品。

之所以会有很多消费者驻足不前,大都因为对房地产行业信心不足。一旦心中有颗定心丸,该出手也自然会出手。

今日,本报的第十三届郑州住交会开幕,这也是今年本报的第四次展会,这四次展会招商都异常顺利,开发商踊跃报名。“市场存在太多需求,却都在观望,住交会给大家提供了平台和契机,所以届届都取得好的效果。”一位李姓房地产专家分析说。而据统计,最终取得不错销售成果的大都是稀缺房源以及高性价比房源。

这一结果与今年房地产市场销售现状相呼应,今年已经过去的几个月,虽然开发商共同遭遇了一场深度调控,但并非面临着共同的销售困境。比如国庆黄金周期间,郑州开发商就喜忧参半,有的一套未售,有的还售出数百套;郑东新区龙湖南区的项目也备受关注,如永威·翰林居、温哥华山庄。

近日,在记者去郑东新区几家楼盘了解销售状况时,在永威·翰林居项目售楼部,就遇到了有强烈购买意向的市民刘峰。他打算在该项目即将开盘的二期学院派购置人生的第一套房子。

用他自己的话说在这时候迈出买房这一步非常艰难,但在对各方面综合分析后,还是决定出手。“现在买房我特别谨慎,所以从项目自身的配套、规划、产品特色、后期管理等多方面加以甄别,永威·翰林居给

我的第一印象就是人文气氛浓厚,适宜生活,又是准现房,标准的洋房设计又有一种尊贵舒适的感觉,现在郑东新区土地稀缺,多层用地少之又少……”说起自己的理性买房,刘峰滔滔不绝,意在从多方面阐述自己所买房源的价值。

尽管只是意向订购,刘峰的激动已经足以感染很多人。据了解,他就鼓动身边一些朋友去自己中意的社区看看,“这个低迷期究竟会有多长,政府救市的效果怎样,这都难以断定,但需要住房的消费者不能一直等,我们需要慧眼识好房,只有足够稀缺的房产品,才具备抗跌性和未来长久的不断增值。”

现在如刘峰这样谨慎购房的大有人在,他们依据自身的经济实力,选择高性价比的稀缺性楼盘,也给持币待购的人们带来些许信心。