



买楼，等一等还是不等？

记者兵分5路走访郑州楼市，发现市民观望心理加重

昨日是救市利好出台第一天，本报派出5路记者对郑州各楼盘进行调查。“契税下调”正成了售楼员兜售的一大卖点，而市民对此似乎并不买账，认为降低契税不如让房子的单价降下来。对此，有关业内人士认为，救市利好可能反而会加重市民的观望心理，等待政府出台更大的利好，房产商更大幅度地降价。

晚报记者 张华 程国平 王菁 张勤
实习生 何宏阳 陈栋



开发商降价促销花样迭出。晚报记者 马健 图

走访售楼部 “契税降低”开始成为一大卖点

咨询买房的市民并没有明显增多

昨日，记者来到位于陇海西路与桐柏路交叉口的某售楼部，前来咨询的市民并没有比往日多。负责接待记者的售楼小姐也并没有拿“利好”来诱惑记者，她强调的仍然是中原新城自己推出的各种优惠措施。记者看到，各种优惠下来可以便宜5%左右，这样的优惠幅度比起“利好”来确实要大得多。

“我认为国家出台的政策中首付款和契税降低，对消费者的吸引力大一些。”这名售楼小姐称，他们对于现在在交过认购款的会员都会执行国家的最新政策，“但由于新政刚刚出台，而且现在在本市的售楼细则也没有出台，所以更多的人仍在观望中。”

新政助推90平方米房子成主流

昨日下午，在大石桥附近一个高层住宅社区内，售楼部主管李某谈到契税降低到1%对房屋销售刺激的看法时，“我觉得今后90平方米以下的住房将成为主流，不仅购房者多，开发商也愿意以此户型为主推，两全其美。”原来，该小区的房屋面积90平方米以内的户型占据70%之多，销量还不错，这次赶上国家房屋契税降低至1%，平均每住户买套80平方米的住房，可省下近3000元契税，这笔费用可以拿来买台

空调了，他相信销售量会更加攀升。

据了解，该小区现有剩余的数十套90平方米以下的户型，当前均价已从去年的5100元调至3800元，原因是这部分剩余的户型多为背阳采光不太好的房屋，在昨日售楼部，一些欲购房的市民表示，他们理想的市区房屋销售均价就是在每平方米4000元以内，加上这次契税降低，他们希望下一步房屋均价也会进一步调整，这才是让利于民最实际的做法。

高价楼盘仍坚称“从不降价”

首付2万买一房，首付三万买两房……最近，走在淮河路嵩山路口、淮河路工人路口，总会收到一房地产公司的宣传彩页，而传言该公司的房子单价很高，新政出台后，会不会有什么影响？昨日下午，记者来到了该公司的售楼部。

记者以购房者身份咨询了一套小户型。该公司新开盘只有一座多层是小户型，而在一楼的价格竟然标价为6100元一平方米，其他楼层也是一平方米5000元以上。该售楼先生说，虽然近期房价低迷，但是该公司的销售量一直不错。

“工人南路的房子能卖到6000多一平方米？”记者对此价格的水分表示怀疑，而该售楼先生说，一点水分都没有，该公司的房子从不降价。目前房子都已经快封顶，不会卖不出去。

对于该售楼先生“不降价”的说法，一业内人士表示怀疑。他介绍，在近期一房展会上，该房产商一次就推出了100套特价房，降价成了不少房地产不愿承认的事实。

市民可能会有更大的降价心理期待

走进各售楼部，听到最多的就是售楼员给客户介绍从报纸上看来的消息，并极力推销，“现在契税降了，买房便宜”、“以后房价可能还会涨，现在买正好”之类的说辞不绝于耳。

而长江路一楼盘的售楼部王小姐，则在攀谈时表示了担忧，“这消息出台是福是祸还真不好说。”

对于房产这两年的变化，王小姐讲了一个同事的故事，该同事前年当售楼先生时收入不菲，但是还是觉得挣钱慢，就去卖挖掘机，“房地产红火时，卖挖掘机确实比售楼挣钱”，可今年，房地产不景气，同事的挖掘机也卖不出去了，还要另选门路。王小姐透露，在郑州一比较有气派的地产商，为了资金周转，把自己买到的地皮又低价转让，“割肉求资金不断链”。

相对于1年以来房地产的不景气，王小姐认为，此前价格确实太高，泡沫太大，把市民拒之于门外，而现在房价在降，市民还是有更大的降价心理期待，有钱也不会买了。

盘后，房价还是那么高，变化并不大。”

看了众多楼盘，姚女士和未婚夫也快成了半个行家，猜测郑州房价因为这个政策会变得较为平稳，不会像往年涨那么厉害了，但对于降价的说法，刘先生连连摇头称自己不认同这个观点。刘先生认为房地产对国民经济的影响甚大，国家出台政策刺激房地产市场，就是为了拉动经济，所以降价的可能性不大。对于契税下调至1%，刘先生说：“那本来就不多，对我们购房者影响不大，关键是单价降下来。”

业内谈新政 建议郑州开发商学万科降价

救市利好，心理层面的影响大于实际

“国家出台的新政对人们心理层面的影响似乎更大一些，起到了提振消费者和开发商信心的作用。”中原新城销售经理时广占说，从大的层面说，此次新政中的降息对现有贷了大额款项的“房奴”一族是一大利好，“别看每月少还一两百元，十几年下来也不是一个小数目。”时广占认为，降低首付确实能刺激一部分有偿还能力但现有资金不多的人购房。“但此次措施的出台并不会即时生效，估计要到两三个月后。”

对房产商来说，新政出台可能会带来另外一个结果，那就是有许多消费者会以为现在房子不好卖政府才会出台这样的政策，所以会“等等看，说不定政府会出台更大的利好，房产商则会出台更大幅度的降价”。一名房地产业内人士说。

开发商死撑，不如降价出货

在昨日的采访中，有多名房地产业内人士提到了万科的降价售楼策略，并称之为“不愧

大腕发言

胡葆森： 郑州房价调整很正常 楼市新政对郑州影响不大

本报讯 郑州房地产市场持续低迷，商品住宅空置面积大幅上升，开发商也围绕房价开始各种明降、暗降活动，在国家昨日出台具体措施开始出手救市后，郑州房地产市场走势如何？昨日，在河南省房地产业商会举行的省会媒体交流座谈会上，商会名誉会长、建业地产董事局主席胡葆森表示，目前郑州房价调整属于正常情况，长期来看，会继续向好。

郑州房地产行业面临很大的机遇

昨日的座谈会上，在谈当前的房地产市场形势之前，河南省房地产业商会名誉会长、建业地产股份有限公司董事局主席胡葆森说：“我先说点其他的话，一想起这些我都兴奋。”胡葆森称，刚刚闭幕不久的党的十七届三中全会通过推进农村改革发展的重大决策，对于河南这样的农业大省来说，可说是最大的受益省份之一。随着城镇化进行加快，农村人口向县城转移，县城人口向地市城市转移，地市城市人口向省会城市转移，今后河南省的房地产市场面临非常好的发展机遇；此外，目前正在修经过郑州的高速铁路，今后北京、西安、武汉、南京、上海等城市往来郑州越来越方便，房地产行业同样存在很大的机遇。



胡葆森发言。晚报记者 马健 图

房价调整如同感冒发烧，很正常

胡葆森分析认为，河南的房地产市场经过近10年的快速发展，可以分为两个阶段，一个是1998年至2003年，这是一个无序发展阶段。2003年至今，房地产则开始进入有序发展过程。现在出现调整走势，就如同人的感冒发烧，属于正常、合理的行为，不必大惊小怪。

怎么解决普通人的住房问题呢？胡葆森称，目前郑州房地产市场存在问题的根源还是供应结构不合理的问题。虽然近些年来，政府一直在建经济适用房、廉租房等保障性住房，但离市场需求量还差得非常大，市场上的保障性住房供应只占整个住房供应的10%左右，造成众多的人群既不符合享受保障性住房条件、同时又无力购买普通商品房，“即使房价继续下跌，这部分人群仍然无力买房”，他认为政府要构建一个完整的住房保障体系，比如增加经济适用房、廉租房等保障性住房的步伐。

国家房产新政对郑州影响不大

对于国家刚刚出台的购房契税下调等房地产业宏观调控政策，胡葆森认为，这会在一定程度上打破开发商和购房者对峙的状态，刺激购房人的购房欲望，但是对郑州的房地产市场影响不会太大。

楼市洗牌后，市场占有率会相对集中

郑州的房价维持在什么价位较为合适？胡葆森认为，短期来看，还是受供求关系影响，随着商品住房产品出现差异，不同的产品有不同的客户群，主要还是市民的心理预期以及个人判断的问题。从长期来说，还是住房成本问题，成本最终要决定房子的销售价格。估计在两三年之后，经过这一轮的调整，河南省一个城市的前10大或15大开发商在当地的市场占有率要达到60%~70%，而且这些大开发商中，大部分还会来源于外地的城市。

晚报记者 胡申兵

市民有话讲 降房价更能拉动买房积极性

少交的契税还不够买一平方米房子

对于首次购买90平方米以下的住房将降低契税税率的政策，不少郑州市民对此反应比较冷淡。众多市民还是希望房子的单价能够下降，比单纯的降低契税更有利于市民购房。

在市区江山路一处在建的大型社区内，前来咨询购房信息的王先生说，现在契税和各项印花税、增值税都是购房款项中寥寥的一笔，无非是几千块钱，最大头的还是房价本身，就好比一套80多平方米的房子契税不到3500元，连如

今郑州市内房价的一平方米均价都不够，这咋能刺激消费者购房积极性呢？

降契税，不如直接降房价

“如果找到价位和环境合适的，我们早就结婚了”，在大学路一楼盘，记者见到了前来选房的姚女士。从去年开始，姚女士和未婚夫刘先生一有闲暇时间就出去看房，但居高不下的房价让两人一直坚持到了现在。而如今，楼市新政出台，但这对准夫妻的感觉是：“看了几家楼

聊天交友 情感故事 美妙声之旅尽在
9600111
网通固话小灵通均可拨打

好油 市内油价低 价低还返利

返利多

E90# 汽油 5.60 元 / 升

E93# 汽油 5.90 元 / 升

E97# 汽油 6.30 元 / 升

0# 柴油 6.00 元 / 升

●各种汽油每加够 1000 升 返利 100 元。

兴华北街金亮加油站 67420670
建设路原炮院加油站 67432258