

“新政下的楼市”之 反应

新政之下,购房者反应不一

上周五下午,郑州救市的17条政策出台。之后几天,记者采访发现,原本为刺激购房需求的政策效果不太明显,虽部分急需住房的购房者有所行动,但更多购房者则认为新政的优惠项对购房

压力而言微乎其微,期待房价能够真正下跌。

晚报记者
王亚平



资料图片

上周六下午,在三门峡工作的陈峰(化名)就匆忙地从家里来到郑州,与女朋友一起穿梭于多家售楼中心。女朋友在郑州一电脑公司上班,不打算跟陈峰回老家生活,没办法,两人不得不将新家安在郑州。

“以前购房用公积金贷款必须是本地的,现在17条新政中表示从11月起,像我这样的外地人来郑州买房也可以用住房公积金了,我打算先看好房子,到11月办手续。”陈峰欣喜地说。

公积金贷款政策的放松,同样惠

急需住房,所以见好就用

及的还有郑州本地的购房者。晓云这两天就在积极看房,她一直想买个建筑面积70平方米左右的两房,苦于手头存款只有6万,就算每平方米4000元,按照原来公积金贷款建筑面积在90平方米以下的商品房,首付比例最低为30%来计算,也还缺2万多。

新政出来后,晓云就可以轻而易举成为有房一族了,公积金贷款首付比例降低至20%了,这样首付还不到6万。购买90平方米以下的普通住房,契税

税率也统一下调到1%,按这样总房款28万算,还能少交2800元。

“如果兜里揣的钱不够多,买房心里都打颤,现在新政策出来后,去看房感觉腰板都直了。”晓云精神十足地说。

据了解,这几天,如陈峰和晓云这样亟须解决住房问题的购房者在逐渐增多,“虽然说具体优惠还不是太多,但购房新政的确为我们成为有房一族搭建了桥梁。我相信这也是楼市稳定的一个信号。”陈峰坦言。

不为所动,坚信“冬天”到了购房更实惠

新政之下,在部分购房者选择见好就用时,很多购房者还是极为坚定地选择等待。

本周一上午,记者致电参加本报看房直通车的陈女士,陈女士已经多次看房,问及她近期是否选择出手,没想到其态度极为坚决:“等待。”

之所以要买房,陈女士是对现在的居住环境不太满意,打算找个户型大、社区好的房子,也算终极置业了。不过此次新政对于购买90平方米以上商品房的没有优惠,而据了解,二次置业以及选择大户型的消费者也是现在的购房主力军,他们的按兵不动就使新政的效果不太明显。

在郑州单身漂了三年的冯磊,原

本将置业计划定在今年,却一直未能实施,新政出台后,他竟然不为所动。“这次救市的17条出台后,同事、朋友都建议我抓住机会赶紧买,可我认为时机还不到,不是我钱不够,是现在的一点优惠不足以‘解渴’。”冯磊机警地说。

在他看来,契税方面给予1%的优惠,无非是几千元,这对几十万的总房款而言,简直杯水车薪。“大家都期待商品房能够降价,特别是一些品质不怎么好、价格却高居不下的房子,凭什我要用自己的血汗钱为它买单。”

冯磊的一席话极为犀利,却道出了很多依旧等待的购房者的心声,他们态度之坚决导致大部分售楼中心仍然门

可罗雀。

一直声称自己与买房无缘的李斌,实际上并非不想成为有房一族,而是没有充足的购房资金,今年看到房地产市场销售低迷,他承认自己有点‘幸灾乐祸’的感觉,就等着郑州房价也能大幅下降,即便高档社区抗跌性比较强,很多品质一般却售价很高的房产品就应该下降一些,这样他就有可能凑钱买房了。“可是郑州还没有明着降价的社区,政府就出台新政了。”李斌边说边摇头,略显焦躁,“不过我认为,新政本意是要刺激需求,是要稳定房地产市场,并非救开发商,房地产的秋天已经来了,冬天还会远吗?我会继续等。”

呼吁救市:行业频“施策” 政策终松绑

胡葆森:楼市得“肺炎”

【降价30%也不能满足普通购房者的需求】“请问你对当前房地产市场有什么看法?”“请问你觉得未来房地产发展的趋势是什么?”“你认为什么样的房地产局面是比较理想的?”在会上,一向被媒体作为采访对象的胡葆森在这次主动邀请记者的交流会上,反主为客,现场采访起了所有到场的省会媒体记者。

中国的房地产市场从1998年开始进入一个快速发展的阶段,在2003年之前房地产市场属于无序发展,开发商自由拿地,2003年之后房地产市场理性发展,土地进入招、拍、挂阶段,经过十年的发展,房地产市场现在出现调整走势,就如同人的感冒发烧得了肺炎,属于正常、合理的行为,不必大惊小怪。

房地产市场的调整,从根源上来看,是老百姓住房的保障体系不完善,老百姓如今缺房的比例高达50%,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,现在所有在售楼盘即使再降价30%也不能满足普通购房者的需求。

郑州目前房价的下降是合理的,去年涨1000,今年降1000,甚至郑州的房价降到2006年的房价这都是合理的。从短期看,是供求关系决定价格;从长期看,则是成本决定价格,购房者觉得一个楼盘的房子贵,大可以不买。

但是房价多少才算合理,或者未来的房价降多少才合理,我估算了一下,我们的项目价格如果下降30%就没有利润了。对房地产商来说,现在的利润没上去。

随着十七届三中全会的召开,会上通过的推进农村改革发展的重大决策,使河南成为最大的受益者。随着城镇化进程加快将带来大量的刚性需求,同时铁路系统的修建与完工,也将使郑州城市未来的前景无限乐观。

郑州市政府出台地产新政17条前夕,由河南省房地产业商会名誉会长胡葆森、会长赵宏延、秘书长赵进京牵头组织的省会主流媒体交流恳谈会在郑东新区举行,在会上这些郑州地产界的大腕们“反主为客”采访所有到场的记者们,接着又畅谈行业要发展与政府救市的必然。

晚报记者 李志敏



赵宏延:调整很正常

【卖房子像卖白菜一样不正常】在业内,熟知赵宏延的人都知道,他总是多行动,少说话,行事高调,说话低调,很少接受媒体的采访,但是在这次由商会牵头组织的交流会上,作为房地产业商会会长的他,也发表了自己的看法。

十七届三中全会的召开,对河南来说是一个机遇,河南要发展,就要向城市化进程方向发展,这对未来房地产市场来说是一个良好发展的机遇。

目前全国建筑行业的从业人员达到3700多万人,郑州市外来务工人员中,40%都集中在房地产及相关行业就业。同时,房地产业还牵涉50多个行业,可以说“一荣俱荣、一损俱损”。房价如果大幅下降,将直接导致社会经济的混乱,房地产行业的持续不景气,将影响到国民经济的健康发展,首当其冲的是建筑行业、钢材行业、装修行业、玻璃行业等,甚至卖窗帘的、卖空调的都会受到影响。

所以对于买房者,统计房价的高低没有什么太大的意义,买房者应该考虑,你该不该买房?你该买什么房?你应该什么时候买房?中间有一个错位,就会有问题。

美国权威机构统计,人一生应该买四次房,而中国人喜欢一次到位。比如现在买房,同样的房,有的人能买得起,有的人买不起,这时候就应该考虑,是不是收入比别人少,是不是应该想办法提高自己的收入。

房地产发展到今天走过了一个阶段,只是到了一个需要调整的阶段,它的调整,是中国整个经济的调整,同时也是房地产应该从过去用力去做转变成用心去做的阶段。

当前的房地产市场没有出现问题,只是销售速度慢了、销量降了,所以大家感觉出问题了,其实像去年、前年购房者连夜排队购房,卖房子像卖白菜一样也是不正常的。

房地产市场的调整也是一件好事,它让我们看到,中国经济的发展不单单只是靠房地产的发展来带动,房地产行业只是国民经济中重要的一个组成部分。

赵进京:救市要及早

【保障中低端需求住房是关键】早在今年6月份,省房地产业商会秘书长赵进京就提出了备受各方争议的房地产“救市”说。后来,赵进京又代表河南省房地产业商会的数百家企业,通过相关渠道,分别向省、市政府和相关部门递交了一份《关于当前郑州市房地产市场的预警和对策建议》提出郑州房价已基本“探底”,要“防跌、促升”。

对国家出手救楼市,是一种“从民生入手,开始科学救市”的表现。

从三年来国家出台的9次重大政策来看,目前国家的财政收入总体下滑,经济增长从两位数降到一位数,这说明中国这个经济大盘中的一个重要发动机就快要熄灭了,这也是不得已作出的选择,必然的选择。

成本决定价格,现今楼市的房价已经到了无法缩水的价格,不可能再降。

在目前的住房建设中,政府建设的保障性住房主要满足中低收入人群,商品房主要满足高收入人群,夹在二者之间的中间人群占到市场需求量的40%左右,他们既不符合保障性住房购买条件,又没钱购买商品住房。

政府应该大力建设限价商品房,满足包括公务员、外来务工人员等中间人群的住房需求,这部分人的住房问题不应该交给市场去解决,“80后”应根据自己的经济实力行动,不应急于买房。

房地产好比经济大船中的发动机,为了经济大船安全,国家及地方政府还会采取一系列措施,救市只是一个开始。

短时期采取这个方式“救市”是可以的,如果想解决市民的住房问题,长时期还是要改变住房结构,政府应加大经济适用房、廉租房及限价房的供应力度,让普通百姓能够买到房子。