

11月1日下午,河南房地产业商会和郑州市房管局主办了“2008~2009年房地产形势与发展论坛”,河南几十家房地产企业有关负责人参加了本次论坛。在论坛上,记者采访了中国房地产业协会常务副会长兼秘书长、国内最早上书中央“救市”政策的主要撰写者朱中一。

晚报记者 王磊/文 吴琳/图

突围之专家篇

朱中一： 学会“退而求其次” 顺应形势早突围

国际国内形势主导房地产业走势

晚报记者：如今主导房地产业走势的关键在于哪些方面？

朱中一：多年来，房地产市场蓬勃发展如今进入调整期，房地产行业调整的持续时间、深度和房地产的下调幅度已经成为了社会关

注的热点，这是房地产市场自身规律的体现。另外，近期政府出台的政策也对稳定房地产市场起着积极的作用，但影响的力度有多大，能够在什么时候发挥作用，还需进一步观察。

晚报记者：当前，我国宏观调控的首要任

务从“双防”转为“一保一控”，政策的调整对房地产行业走势影响几何？

朱中一：上到中央宏观调控路上的微妙变化，下到地方政府积极应对，都对对房地产业的发展产生积极影响。但影响究竟有多大？还有待观察。

短期内房地产市场信心难以恢复

晚报记者：如今市场“供销倒挂”的现象明显，观望氛围正浓，“救市”政策的出台能否起到力挽狂澜的效果，请您预测一下今后市场的变化。

朱中一：从当前形势来看，房地产市场信心一时还难以恢复，但是随着国家和地方政府一系

列政策和措施的出台，从总体态势看，市场在下一段时间后将会上升，但这个时间段很难判断。可以确定的是，市场下滑的空间很有限。

晚报记者：房地产行业如何走出市场调整期，从而实现软着陆？

朱中一：总体来说，归结为四点，首先是房地产开发企业要理性一点。其次，政府在政策上要微调一点；第三，银行对信誉好、社会责任感强、产品有市场的企业在信贷上支持一点。第四，老百姓购房要理性一点。

房地产企业应顺应形势主动转型

晚报记者：市场起伏期，房地产企业应该怎样调整发展思路呢？

朱中一：房地产企业应更多从市场规律入手，从最困难处防范，向最好处努力，顺应形势主动调整与转型，先求生存后求发展。希望我们的企业要审时度势结合目前的形势认真研究市

场，细分市场，并结合市场的需求，研究企业的发展目标和开发战略，把调整策略、加强管理、塑造品牌、稳健发展放到更加突出的位置。

晚报记者：郑州“救市17条”里鼓励企业重组与项目合作，你怎么评价？

朱中一：客观来说，现在政府出台的政策，

核心点主要是为了稳定市场，稳定预期，稳定社会，如果说“救市”，也主要是为了救国民经济平稳健康发展，保证金融的安全，考虑到广大百姓的利益。房地产洗牌是行业成熟的自由之路，在调整和转型期企业进行有效组合，将对行业的健康发展会更加有利。

房地产企业要学会“退而求其次”

晚报记者：在市场调整期，房地产企业原先的发展战略、开发地域和开发品种是不是也要跟着调整呢？

朱中一：在当前形势下，房地产企业要清楚地认识到政策释放出的信息，正确认识到市场的真实需求，从而理性调整自己的步伐和节奏，从而支撑企业成功转型，否则就是缘木求鱼。

具体的讲，房地产企业不要老盯在一线城市，在开发项目上不要老盯着高档社区，不妨关注一下政府提倡的保障型住房。

晚报记者：现在统筹城乡建设用地的呼声很高，目前郑州也有开发商已参与新农村建设，这不是一个新的方向，能否解决供需矛盾的问题？

朱中一：城市化进程日益加速的中国，面

临着城市发展需要扩大用地和不能多占耕地的矛盾，但这种矛盾并非不可调和，统筹城乡建设用地就是一个不错的办法，能够增加土地的有效供应，从而缓解城市用地不足与农村宅基地闲置的矛盾。经过批准涉及城乡统筹的地方，房地产企业也可以参与，为城乡的发展做出贡献。

突围之购房者篇

近日，记者走访省会多家楼盘发现，尽管大部分开发商推出了相应的优惠，但真正买房的人却少之又少，究其原因在于收入难以与购房消费成正比，导致刚性需求无法转化为有效需求。

晚报记者 王亚平

【行业纠结】优惠难“笼”购房者心，预期“错层”有增无减

房价必须与消费者的可支付能力相匹配，否则，老百姓对住房的刚性需求再大，也无法转化成有效需求。

“不降到每平方米3500元以下，我就不买。”几日前，一位有买房打算的朋友坚定地说，几个月之前，他还表示如果能降到每平方米3800元左右就出手。

据了解，早在今年7月郑州搜房网公布的2008年下半年郑州市置业调查中，购房者意向单价在每平方米3000~4000元的占43.84%，购房者意向单价在每平方米3000元以下的就占39.92%。

有人说，这样的价格预期被誉为“购房者的美好愿望”，只是“买涨不买跌”的心理作祟。但事实上，有些开发商似乎“按捺不住”，紧邻北环的六合之家项目旗帜鲜明地打出每平方米3500元起，今年6月该项目的均价在每平方米4550元左右；汉飞·金沙国际推出每平方米3980元起，并承诺保值，降价补差；永威·鑫城推出首付直接减两万，鑫苑·国际城市花园二期小户型直接优惠八个点等。

河南财经学院教授刘社认为，当前楼市是

观望氛围呈“胶着” 预期“错层”难突围

靠自住性消费支撑，人们反映房价降到每平方米3500元才能够买得起，这已是购房者对房价认可的上限了。

“买卖双方对房价的认可上形成了错位，市场陷入观望期。若要想打破僵局，房价就必须与消费者的可支付能力相匹配，否则，老百姓对住房的刚性需求再大，也无法转化成有效需求。”刘社补充说。

【市场反响】新政正式实施，“胶着状态”改观甚微

新浪河南房产频道调查显示，77.08%的消费者认为新政不能刺激百姓购房热情。

11月1日，个人首次购买90平方米以下普通住房契税税率下调至1%政策正式实施的第一天，记者走访郑州在售的多家项目，其售楼部大都未能出现预期中的签合同高潮。

这样的市场表现似乎与新政出台后新浪河南房产频道的一份网络调查结果不谋而合。该调查结果显示：77.08%的消费者认为新政不能刺激百姓购房热情，而表示肯定的只有9.17%；有83.33%的购房者认为新政的最大受益者为开发商。

消费者的购房热情未被激发，而开发商认为政府已经开始救市，若当前的政策效果不明显，会继续出台新的救市政策，于是，原来准备降价的开发商又开始“死扛”房价，这使得市场的“胶着状态”依旧不改。

私下里，一些开发商表示，不能降价，购房

者是买涨不买跌的，但万科直接降价30%促使楼盘快速销售的事实就打破了这一谎言。

【专家支招】“短期虽不乐观，长期依旧向好”

刘社建议：只要在政府和开发商的优惠促销下能够买得起房子，就可以下单购买。

虽然各种购房团忙个不停，楼市成交量却在逐步下滑。搜房网购房团从以前的每月一次看房增加到两次，郑州的千人购房团报名人数快速递增，这无疑表明住房需求还是大量存在，只是如郑州搜房网编辑刘风华所言，“每次看房之旅都能见到几张熟面孔，他们频繁看房，却犹豫不决，不敢下定。”

在规避风险方面，理财师认为，单价和总价过高的住宅，应谨慎购买；大户型要考虑还款压力，还得考虑花在装修、办证甚至今后物业费方面的费用。其次是涨幅过快的项目，也应谨慎对待。

至于调整要不要买房，如何买房，刘社认为，从我国和我省的经济发展趋势来看，远期房价上涨的概率要远远大于下降的概率，因此，楼市短期虽不乐观，长期依然是向好的，因此，她建议：只要在政府和开发商的优惠促销下能够买得起房子，就可以下单购买。从其他城市的市场情况来看，位于城市中心区域的房子价格较为坚挺，郊区楼盘的价格往往跌的较快，因此，选择地段好的楼盘，不仅近期抗跌，而且市场好转时增值的潜力也较大。



资料图片