

项目“体温” 冷热不均 客户时代 楼市大调查备受关注

“这个调查统计结果,让我对在售楼盘有了一个全新的认识,也可作为选房的一大参照。”上周四早上,一位刘姓市民致电本报如此表示。他所说的是3月5日本报B12版刊登的《中原楼市消费者满意度主流调查的阶段性统计结果》,该结果是在本报记者奔赴全城的街头巷尾、居民社区等地向万名市民——调查的基础上,经专业机构统计得出,见报后在业内引起轩然大波。

晚报记者 王亚平

消费者满意度调查 探测楼市体温

上周四,本报B12版刊登的《中原楼市消费者满意度主流调查的阶段性统计结果》“惹”得业内极大关注,热线电话响个不停。“这个结果是怎么出来的?”“如果将此作为买房的依据,是否可靠?”等问题接踵而至。

在该结果中,可以看到消费者满意度最高的是康桥·上城品项目,紧随其后的是天伦·水晶城、裕鸿国际、中凯华府等项目,而消费者满意度不太高的则有亚星·城市山水、中原新城、新佳苑、普罗旺世等项目。

就该结果及消费者的疑问,记者采访了此次楼市大调查活动的负责人。

“2009中原楼市大调查主要包括三份调查问卷,调查对象各有不同,不过其最终目的都是为了真实地再现楼市现状,如开发企业的生存状况及消费者的真实需求。这个《中原楼市消费者满意度主流调查的阶段性统计结果》是基于楼市记者在街头巷尾、居民社区等地向万名市民做的调查问卷,以及晚报优购会会员的抽样调查,由专业机构统计得出,显示的结果正是消费者对各大项目的客观印象。”该活动负责人介绍。

调查范围不断扩大 业内期待最终结果

2009中原楼市大调查是本报“春语行动”的重要组成部分,该调查包括中原楼市消费者满意度

主流调查问卷、中原房地产市场景气状况主流调查问卷、探测中原地产品温·非主流媒体调查问卷。

为了调查结果的真实可信,本报地产记者奔赴全城的售楼中心、写字楼、公司总部以及街头巷尾等地做了范围较广的深入调查,目前,各大房地产企业负责人、业内专家均已做过“中原房地产市场景气状况主流调查问卷”。“探测中原地产品温·非主流媒体调查问卷”,市民则可以通过商都房产网与聊斋网参与其中。

在有了阶段性统计结果之后,“中原楼市消费者满意度主流调查问卷”还在继续,每天本报记者都会在各大社区做数百份问卷调查,市民积

极参与,热情极高。“这个调查很好,以往项目好不好,只有开发商说了算,老百姓似乎没有发言的权利,在这个调查上,我可以对自己熟悉的项目做客观的评价,希望郑州能有更多适宜居住的民生楼盘。”住在伏牛路的一位市民坦言。

此次楼市大调查活动负责人说:“我们要用务实的态度采集真实的市场数据提供给企业和消费者,帮助企业把握住真实向上的市场脉搏,也帮助消费者理性地认识当前的楼市现状。”

而如今业内也都颇为期待“中原楼市消费者满意度主流调查问卷”的最终结果,希望从此对在售楼项目有一个更为全面的认识。



梁冰 图

专家参与 中原房地产市场景气状况主流 调查问卷



A: 身份确认

1. 被访者姓名: 赵进京
2. 职务: 河南省住宅产业商会副会长兼秘书长
3. 关注地产业发展时间: 近10年

B: 请说明您对郑州市房地产市场的看法

1. 对2008年郑州市房地产市场状况的综合评价: 基本满意
2. 对于2008年郑州市房地产市场状况的各项满意指标, 您的态度是:

市场整体销售状况: 一般
 市场整体的开发量和投放量: 一般
 政府出台的各项政策: 不太满意
 政府提供的各项服务: 比较满意
 郑州市的整体规划: 非常满意
 整体楼盘的销售价格: 基本合理
 开发产品的规划设计: 比较满意

各项楼市的促销活动: 这只是各楼盘的营销手段, 因地制宜就好
行业的竞争状况: 竞争格局变了, 不是企业之间的竞争, 而是与消费者之间的博弈

3. 对2009年郑州市的楼市发展, 您认为将会: 不好预测

原因: 如今全球经济首次出现负增长, 如果有资金支持, 房地产业比其他行业早一些复苏。

4. 对于2009年郑州市的房价, 您认为将会: 基本没有变化

原因: 消费者和开发商对价格判断的博弈还在进行, 政府的支持也使开发商很有信心, 存量房价格降低空间不大。

5. 对于国家和银行针对楼市出台的相应政策, 您认为会在今年对楼市发展起到怎样的作用?

有一定的作用, 但影响力不是太大。
原因: 其作用会逐步显现, 不过仍需新政策出台, 增加投资信心和消费信心。

6. 在2009年对于房地产市场的经营状况, 您认为首要考虑的因素是: 国家支持政策。其次是: 消费者的购买需求和能力, 认为最不重要的是: 开发商的社会关系

原因: 房地产受政策影响大, 外需国家政策, 内需练好内功。

7. 您认为2009年郑州市房地产市场发展较快的区域是: 南区、北区。最具有开发潜力的区域是: 东区

原因: 四个区域各有发展特点, 这跟区域经济构成和实力相关。

8. 在2009年郑州市房地产市场业态发展较快的区域是:

中心城区: 住宅类与商业类

东区: 写字楼

原因: 中心城区商业化、郊区住宅化是城市发展的趋势。

9. 在2009年对于房地产开发商来说最有利的因素: 政府提供的优惠政策, 影响最大的因素是: 公司本身的开发资金

原因: 相对以前, 现在开发商的社会形象在逐步好转, 政策对其影响作用至深。

【调查手记】

楼市下半年有望明显好转

为探测楼市体温, 再现市场的真实状况, 在对房地产开发企业、购房者做了大量的调查问卷之后, 我们仍需行业专家的权威声音。

在两位专家对调查有了简单了解后, 针对问卷上的问题一一作答。从中表达了他们对楼市发展的预测和看法, “楼市应该防热, 但也怕冷, 它的关联性太大, 尽管没有列入行业十大振兴计划, 但在经济复苏中势必会起到重要作用, 它也必须振兴。”赵进京的一席话令人对楼市发展信心十足。在他看来, 房价的具体走势很难预测, 不过房地产行业今年会较为稳定, 7月份也就是下半年开始是个关口, 有可能逐步走好。政策出台也还有一定空间, 若有利好政策出台, 回暖会加速。

如今, 郑州市地铁1号线、2号线的一期规划获批, 今年就会开工, 这让人们对地产生活充满想象, 憧憬万分, 在两位专家看来, 地铁将提升沿线楼盘的价值, 带动沿线地产业的发展, 同时, 也促进以地铁为中心的商业类业态形成。随着发展, 中心城区商业化, 郊区住宅化的趋势在郑州也会有所体现。

专家认为, 东区与中心城区的发展潜力依旧较大, 不过同时, 各区域也会实现各有特色的均衡发展。

年后, 楼市的主流声音就是回暖, 各楼盘售楼部较去年人气均大幅提升, 消费者从首次看房到签约购房的时间也在缩短, 这是消费信心增强的体现, 正如专家所说, 一旦投资信心和消费信心增加, 楼市的发展节奏也会逐步加快, 对与其相关的多个行业来讲, 也是一大利好, 不过经济危机不是短时间就会过去, 整个经济的复苏亦需时日。

A: 身份确认

1. 被访者姓名: 李晓峰
2. 职务: 河南财经学院工程管理系主任、房地产研究专家
3. 关注地产业发展时间: 近10年

B: 请说明您对郑州市房地产市场的看法

1. 对2008年郑州市房地产市场状况的综合评价: 一般
2. 对于2008年郑州市房地产市场状况的各项满意指标, 您的态度是:

市场整体销售状况: 一般
 市场整体的开发量和投放量: 一般
 政府出台的各项政策: 比较满意
 政府提供的各项服务: 非常满意
 郑州市的整体规划: 非常满意
 整体楼盘的销售价格: 比较满意
 开发产品的规划设计: 比较满意
 各项楼市的促销活动: 比较满意
 行业的竞争状况: 比较满意

3. 对2009年郑州市的楼市发展, 您认为将会: 有一定发展, 但不会太快

原因: 从美国来看, 经济危机似乎愈加严重, 而美国是进口大国, 中国是出口大国, 这势必会影响到国内相关联的多个行业。

4. 对于2009年郑州市的房价, 您认为将会: 基本没有变化

原因: 存量房很多, 这些房子的开发成本相对较高, 开发商与消费者之间的博弈还在进行, 中原地区的房价发生太大变化的可能性很小。

5. 对于国家和银行针对楼市出台的相应政策, 您认为会在今年对楼市发展起到怎样的作用?

有一定的作用, 但影响力不是太大。
原因: 政策效应的发挥需要一定的时间, 它是逐步深入地影响。

6. 在2009年对于房地产市场的经营状况, 您认为首要考虑的因素是: 国家支持政策, 其次是: 消费者的购买需求和能力, 认为最不重要的是: 开发商的社会关系

7. 您认为2009年郑州市房地产市场发展较快的区域是: 中心城区, 最具有开发潜力的区域是: 东区

原因: 这跟区域实力和特点有很大关系, 从生活、消费习惯看, 这两个区域都略显蓬勃。

8. 在2009年郑州市房地产市场业态发展较快的区域是:

中心城区: 住宅类与商业类

东区: 写字楼

9. 在2009年对于房地产开发商来说最有利的因素: 政府提供的优惠政策, 影响最大的因素是: 公司本身的开发资金

原因: 房地产是一个与政策密切相关的行业, 其次自身的资金运转关系着项目的开发, 打造有利润的现金流是长久发展的必须。