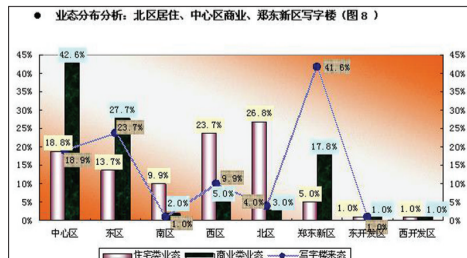
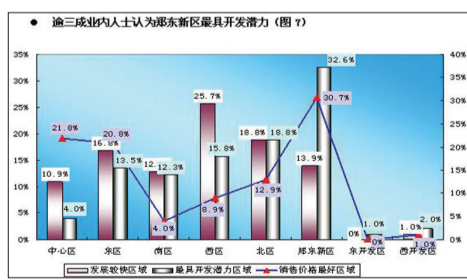
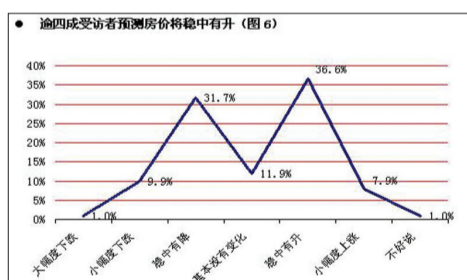
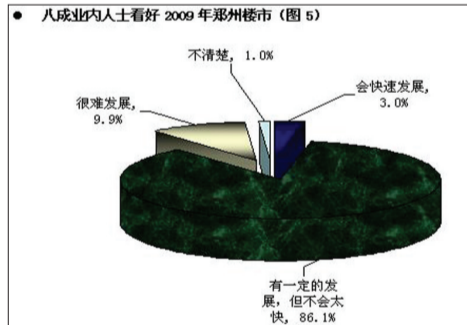
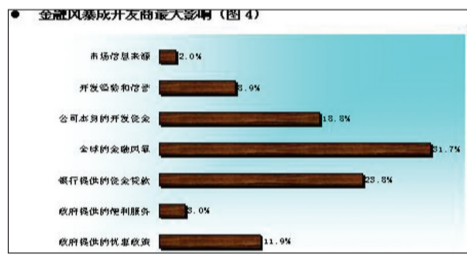
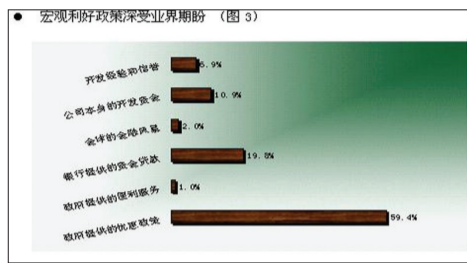
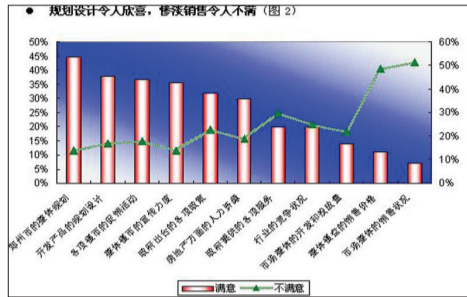
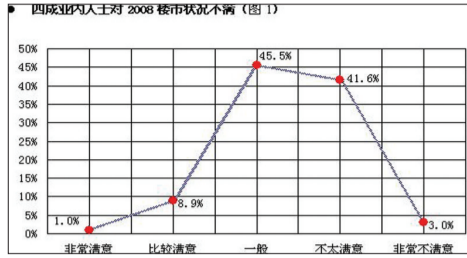


住交会之楼市大调查结果公布 专业篇

# 八成业内人士看好楼市

难挨的2008年已经过去,如今的市场景气程度究竟如何?2月16日~3月19日,郑州晚报联手河南圆点市场咨询有限公司,针对性地圈定郑州市数百位房地产开发商、地产专家、广告商、营销策划代理商,发起了一场“2009年郑州房地产市场景气状况主流调查”,经过严格的审核与复合,最终确定有效样本471份,问卷的有效率达91.3%,符合本次调查的有效性和代表性。 晚报记者 王磊



## 忆往昔沧桑岁月

2008年对于房地产市场而言,绝对是一场挥之不去的梦魇,经历了周期性调整后的郑州楼市,不再一味埋怨市场的萧条疲软,逐步回归到产品品质时代。

### 四成业内人士对2008年楼市状况不满(见图1)

调查数据分析图显示:所受调查的业内人士中有四成多对2008年郑州楼市的整体状况持不满意的态度,还有45.5%的人群持一般的态度,只有8.9%的人群认为比较满意。以此来看,2008年郑州楼市整体上确实是不尽如人意,不管是从市场的需求情况来看,还是从市场整体开发量的状况来看,都显得有些疲软。

从多项因素的技术交叉对比分析情况来看:一是从行业分析情况来看,开发企业持不满意的态度明显要高于服务企业(房地产营销策划公司、房地产销售代理公司和房地产广告公司);二是从职业分析情况来看,持不满意态度的排序是项目销售经理排在第一,其次是副总经理及以上职务人群,接下来是部门经理(部门主管);三是从受访者的从业时间分析情况来看,从业时间在3年以下的人群是持最不满意态度,其次是从业时间

在8年及以上的人群。相对来说从业时间在3~5年的人群对2008年郑州楼市的整体状况还是比较满意的。

### 规划设计令人欣喜,惨淡销售令人不满(见图2)

调查分析资料显示,接受调查的业内人士对2008年郑州市房地产市场状况认为最满意的是郑州市的整体规划,其次是认为开发产品的规划设计,认为最不满意的要数市场整体的销售状况和整体楼盘的销售价格。

从以上综合因素选择分析情况来看,房地产行业从业人员或专家学者们对于2008年郑州市房地产市场整体规划设计还是比较满意的,而对于房地产市场的销售状况却不是太满意。从分析资料说明,这部分专业人士对开发的产品还是比较满意的,可有好产品却没有好的市场,这再次说明2008年房地产市场的萧条状况。

## 看今朝起伏难测

一场由美国次贷危机引发的全球性金融风暴,波及了房地产市场,一系列拉动内需,刺激消费的楼市利好政策正逐步恢复市场信心,经历今朝起伏难测,定会迎来明日的阳光明媚。

### 宏观利好政策深受业界期盼(见图3)

调查分析资料显示:有近六成的专业人士认为2009年郑州市房地产开发最有利的因素是政府提供的优惠政策,其次为银行提供的资金贷款占19.8%,认为公司本身的开发资金为最有利因素的占10.9%,认为开发商的开发经验和信誉的占6.9%。从分析资料我们可以看出,房地产行业要想发展主要还得靠由政府提供良好的优惠政策和环境。

### 金融风暴成开发商最大影响(见图4)

调查分析资料显示有三成的专业人士认为2009年郑州市房地产市场开发最大的影响因素来自于全球的金融风暴,其次为银行提供的资金贷款占23.8%,认为公司本身的开发资金和政府提供的优惠政策是影响因素的分别占18.8%和11.9%,其他的因素认为影响程度相对来说就小一些。

## 盼明日峥嵘前程

春节后,在刚性需求的刺激下,郑州楼市成交量迅速攀升,一举超越去年同期水平,市场坚冰已然消融,楼市信心正在恢复,业界翘首迎来阳春三月。

### 八成业内人士看好2009年郑州楼市(见图5)

调查分析资料显示,有86.1%的受访者认为2009年郑州市楼市有一定的发展,但不会太快,有3.0%的受访者认为2009年郑州楼市会快速发展,有9.9%的人群认为很难发展。虽然市场的发展是靠消费者的需求和各项政策的支持以及宏观经济的发展,但也需要开发者的努力和对开发产品市场的细分来共同发展市场。

房地产市场是欣欣向荣的市场。

### 逾四成受访者预测房价将稳中有升(见图6)

调查分析资料显示,在本次专业人士的调查中认为2009年郑州市房价有上升趋势占44.5%,而认为有下降趋势的占42.6%,还有11.9%的受访者认为房价基本上没有什么变化。从整体分析情况来看,专业人士对于2009年郑州市的房价还是持比较乐观的态度,相比之下认为有上升趋势的略高于认为有下降趋势的,从这一分析我们可以看出,专业人士对于2009年郑州楼市的销售价格还是比较有信心的。

## 移平步中流击水

近年来,城市像摊大饼一样迅速发展,郑东新区在政府行政之手的指引下,迅速汇集政治、经济、商业的优质资源迅速崛起,成为众开发企业争相开发的热土,而其他区域同样借助自身的优势,显现出极具特点的区域特征。

### 逾三成业内人士认为郑东新区最具开发潜力(见图7)

调查分析资料显示:业内人士认为郑州楼市发展较快的区域依次为西区、北区、东区和郑东新区;认为最具有开发潜力的区域依次为郑东新区、北区、西区、东区和南区;认为销售价格最好的区域依次为郑东新区、中心区、东区、北区和西区。

从综合分析情况来看,目前郑州市房地产市场发展的区域主要还是集中在郑东新区、北区和西区三大区域,中心区由于各种因素所限在专业人士眼里目前不是非常地看好。所选区域因在执行样本时有所侧重,所以针对以上区域分析仅供参考,不做详细分析。

态发展区域的分析情况为,住宅类业态发展较快的区域为北区和西区,其次为中心区和东区,相对来说,他们认为郑东新区和南区发展得要慢一些(东开发区和西开发区不做对比分析);商业类业态发展较快的区域中心区成为一枝独秀,选择率遥遥领先,其次为东区和郑东新区,而南区仅占2%,这说明南区整体商业业态发展的速度要比其他区域相对来说慢一些;写字楼类业态主要发展较快的区域为郑东新区和东区,南区和北区相对发展得较慢。

综合分析来看,目前郑州市各类业态的功能区域为:中心区适合商业类业态功能区的发展;东郊适合商务办公功能区的发展;北区和西区适合居住功能区的发展;而南区各类业态的功能区发展得比较慢。

### 业态分布分析: 北区居住、中心区商业、郑东新区写字楼(见图8)

调查分析资料显示:专业人士对于郑州市楼市各类业

本次“2009年郑州房地产市场景气状况主流调查”由河南圆点市场咨询有限公司提供,河南圆点市场咨询有限公司是一家集专业性市场调查、市场分析、市场研究为一体的研究机构。目前重点研究的行业为房地产、通信和IT。