

楼盘涨价:利大 or 弊大

今年春节过后,包括郑州在内的全国楼市,都呈现出一片繁荣景象。郑州房地产市场更是量价齐升,3月份以9840套的成交量刷新商品住宅销售纪录,4月份则以每平方米4425元的价格刷新商品住宅销售均价。市场一路走好,令不少楼盘萌发涨价冲动,不仅取消了特价房和诸多优惠,甚至直接上调了房屋价格,有人说,郑州楼盘正在酝酿着楼市萧条以来的第一次价格上调。

开发商随机涨价,对于市场的影响利多还是弊多?是否会遏制刚性需求?业内专家进行了激烈的观点碰撞。 晚报记者 梁冰/文 赵楠/图

涨价之于市场,利还是弊?

正方:价格上涨反映了市场需求

深圳市泰辰置业顾问有限公司周心罡认为,交易价格反映的是供需关系的尺度,激发这次房地产成交上扬的内在原因是作为生活品属性的使然,成交量的上升,说明流入行业的资金在加大,开发商在满足了现金流的需求之后,必然会加大对利润的追求,所以,涨价是正常的市场结果。这将会使房地产在走出这轮调整之后,进入下一个轮回。

对此,正商置业营销总监张琼表示,判断涨价行为好坏的唯一标准就是是否能够促进楼市发展。从过去两个月的楼市供应情况和成交情况来看,均呈现明显回升,特别是自3月份楼市成交量大幅回升以来,也带动了楼市投放量的增加。仅从这段时间来看,涨价行为促进了楼市的快速发展。

而郑州中凯置业有限公司营销总监康彦武也认为,近期郑州房地产市场的价格上浮,非常正常。因为无论什么时候,价格都是随市场的供求关系而发生变化的,房地产行业也不例外。不同阶段,每个楼盘的价值在市场上都会有相应的市场反馈,各个楼盘都会根据自身的实际情况实施相应的价格策略。

反方:杀鸡取卵必让人自食其果

河南财经学院教授刘社坦言,是今年1~4月份的楼市“小阳春”催生了开发商的近期涨价行为。交易量的突然放大必然使开发商萌生涨价冲动,但这对市场来说,可能不是一件好事。因为,当前楼市回暖的基础不稳,开发商的全面涨价,尤其是大幅涨价,将有可能将正在释放的刚性需求快速压制下去,同时,还会使得伺机进场的改善性需求者和投资性需求者更加犹豫。如果开发商被眼前的市场回温冲昏了头脑,将过去的“捂盘、快速拉升房价”的价格营销手段又搬了出来,则眼前的繁荣将会是短暂的。

在房地产实战专家河南王牌企划有限公司董事长上官同君看来,当前的房地产商涨价行为是一种杀鸡取卵的行为,最终必将让房地产商自食其果。从专业上来讲,涨价是房地产营销价格策略的一种,但是在老百姓持币观望气氛渐浓及老百姓对开发商的敌对心理愈加强烈之时,稍有一点刚性需求刺激的市场回温迹象就去玩涨价的促销游戏,有“给点阳光就灿烂”之嫌,最终会激发买房老百姓的反感,令开发商自我葬送来之不易的“小阳春”。

刚性需求是否会被吓住?

正方:价格上涨会再次导致观望

刘社认为,楼盘涨价肯定会吓退刚性需求的,因为刚性需求对价格最为敏感。房价每下降一个台阶,就会有一批刚性需求被释放出来,反之,则会有一批刚性需求被抑制下去。当前的楼市是由刚性需求支撑的,改善型需求和投资型的占比较小,一旦刚性需求由于房价上涨被打压,市场将重新陷入低迷状态,而这又是各方都不愿意看到的结果。

对此,上官同君持相同的看法。他说,楼盘涨价一定会对刚刚释放的刚性需求造成影响。老百姓持币待购和开发商持房待售的僵局的打破,得益于政府关于房地产救市政策等多方利好因素的刺激,因此楼市呈现了“小阳春”的暂时繁荣。开发商应放低姿态,与市场互动,因势

利导,若是伤到了老百姓对买房的热情,不会有好的结果。

康彦武也认为,在当前市场态势下,价格涨得过快一定程度上可能会再次导致部分购房者的观望,不利于循序渐进地引导市场需求的释放。

反方:平缓涨价未抑制刚性需求

相对于大多数人士的担心,张琼表示,从过去两个郑州楼市的实际成交情况来看,担心刚性需求会被吓住是多余的。因为,从3月份以来郑州楼市开始有涨价的势头,至今这种势头表现得更加明显。而在楼市的整体成交方面,自3月份大幅回暖之后,4月份呈现平缓上升趋势,5月前20天同样如此,充分说明平缓的涨价没有抑制刚性需求。



相关阅读:

郑州房价是否调整到位?

在房价是否已经见底的问题上,各位专家的看法竟是惊人的一致:NO。

刘社明确表示,郑州房价尚未调整到位。在长达一年多的楼市低迷期内,郑州楼市损失的只是交易量,房价一直较为坚挺,而近期又创出了新高。以当前国内外经济形势和郑州居民消费水平以及市场上存量房的现状,是难以支撑房价快速、持续走高的,市场规律的作用要求郑州房价应该经历一次像样的调整,才能健康持续发展下去。

“郑州在这次房地产价格的调整当中,振幅并没有画出剧烈的走势,这和郑州的房地产消费结构的相对健康是有关的,亦即郑州的房价泡沫,并没有积累到发生质变的拐点,所以,郑州的房价发生继续下行的机会不大,也就很难看到所谓谷底的曲线。”周心罡分析认为。

在康彦武看来,郑州的房价并没有一直在降,从多数楼盘来看,价格并没有出现明显下调。价格下调的楼盘只是少数,这部分楼盘是价格与价值不符,才造成了楼市观望期的价格回归。

据此,上官同君预测,郑州的房价会出现一定时期的胶着局面,涨幅仍然会持续缓慢上扬。郑州当前的房价和周边中西部的12个省会城市相比,房价水准处在中游。从郑州城市化进程较快等直接影响房价的因素可以推断,郑州的房价在一段时期内还会维持上涨态势。

(上接B02版)



航海路

BRT经由未来路向西转,便踏上了航海路,这是快速公交主线B1所经道路的其中一条。

航海路是郑州南一条繁忙的交通要道,一进入该路,视线便豁然开朗,地域开阔、交通发达、配套成熟是对此区域的基本评价。纵观沿线楼盘,多以品质大盘居多,最具代表性的诸如正商·孔雀城、金色港湾、富田太阳城、康城棕榈泉、帝湖花园、正商·蔚蓝港湾等。

汽配城、东建材、电动车市场、东方国际家居广场、家世界、世纪联华、华润万家、学校等成熟的配套实施雄踞航海路,为周边居民带来便

地域开阔 大盘雄踞

捷、舒适的生活。

【沿线部分楼盘】

- 项目名称:富田太阳城
- 物业地址:航海路与中州大道交会处西
- 建筑类别:多层、小高层、高层
- BRT体验:作为郑州东南占地面积近400亩、建筑面积42万平方米的新古典主义欧洲建筑模范社区,富田太阳城以优美的自然风光与特色鲜明的建筑风格,全力塑造了一个规划形式成熟严谨、建筑风格高贵典雅、景观环境幽雅互动、人文交往自由融洽的高尚精品小区。

该项目一期建筑面积42万平方米,首开住宅部分18万平方米,绿化率高达43%,首期1500余户,超过2万人在此安居乐业,堪称一座名副其实的城中之城。二期则由居住、办公、商业三部分组成,其商业部分令东南商圈呼之欲出。

如果说是繁华纷乱的现代都市生活是一片红海,那么“洞悉世事,舍得浮华,关注家庭,回归本质”则是生活的蓝海。蔚蓝港湾所独创的“蓝海生活模式”就是这样的一处蓝海居所,让人们在尘世喧嚣中找到生活净土、寻得

- 项目名称:正商·蔚蓝港湾
- 物业地址:航海路与工人路交会处东南
- 建筑类别:小高层、多层
- BRT体验:正商·蔚蓝港湾是正商地产“港湾系列”人居产品的精华之作,处于航海路、工人路、长江路、嵩山路四大主干道的围合部分。该项目以小高层、多层建筑为主,在嘈杂拥挤的市区显得颇为珍贵。

建筑与自然、物质与精神的和谐丰盛。

项目名称:康城·棕榈泉

- 物业地址:紫荆山路与航海路交会处北
- 物业类型:多层、小高层、高层
- BRT体验:康城·棕榈泉建筑面积16.4万平方米,其中包含3万平方米左右的商业和13万平方米的住宅,是以现代、简约的欧式风格为主的高尚人文社区。

该项目在整体规划上遵循“以人为本”的设计理念,强调社区环境对人的关爱及人与自然相结合的设计宗旨,从功能上将基地划分为两个部分:西侧主要为居住生活区,东侧则以商业、社区服务配套为主,中间以道路相连接,实现了商住兼顾、动静有序、功能明确的人性化设计。