

近期楼市呈现的“盛况”，令人有些匪夷所思，7月份，郑州市市区商品房销售达11529套，有人戏称，楼市的热胀就像吃了人参还魂丹，买房者狂热，卖房者也狂热。这样的热度能否持续长久，下半年楼市又会有何变局，引起业内热议。

晚报记者 王亚平

# 慎，谨防调控举措“空降”



## 楼市蔓延恐慌情绪

近日，全国多个城市出现了价格越走越高成交越火爆的情况。7月份，郑州市市区商品房销售达11529套，单月销售套数过万令人不禁一惊。“当前导致热销的主要原因是老百姓恐慌性购房，老百姓对房价上涨的心理预期导致了快出手购房。”河南王牌企划有限公司董事长上官同君如此说道，“眼下楼市是典型的三恐慌，即老百姓恐慌性购房、开发商恐慌性抛售、开发商恐慌性拿地。”

纵观对楼市成交量的快速上涨现象的分析中，主张恐慌情绪蔓延者不在少数。历经调控之后，今年前几个月，积蓄已久的刚性需求得以释放，但楼盘提价、开发商哄抢购地致使买方市场形成“羊群效应”，而最终导致“恐慌性”买盘。

“刚性需求在年初几个月已基本相继入市，那么如今在收入没有明显提升的情况下，支撑楼市成交量疯涨的主力主要是改善性需求和投机者，如果二者能持续，楼市或许还会继续上升，但若无以为继，则会滞涨。”河南财经学院教授刘社坦言。

正如中国社科院金融研究所研究员易宪容所说，不是因为民众有钱推高了房价，而是因为大家能利用银行的按揭贷款进入楼市，进而抬高房价。”根据央行统计数字，上半年商业性房地产贷款余额新增8826亿元，同比多增4860亿元；购房贷款新增4793亿元，同比多增2633亿元。

在上官同君看来，郑州楼市就像一个好孩子，但是被一线城市的大孩子、坏孩子带坏了，一线城市的非理性波及到此。“开发商提价只是一种营销策略，他们表面在提价，但实际成交均价并没有大幅度提高，这就说明开发商提价的底气不足。以营销助阵，助推老百姓购房恐慌升级，趁机脚底抹油开溜，快卖存量商品房。”

有一种声音称，买房者的狂热并不是因为预期房价大涨，而是顾虑因为实体经济不景气导致资产、资本的迅速缩水，很多公司或个人宁愿将资金变成不动产。那么当下购入不动产是不是就意味着可以安然无忧？

“造就今年上半年股市和楼市大涨的原因主要是资本流动性过剩，‘7·29’之后股市大跌令人们措手不及，紧接着楼市会不会历经调整具备不确定性。特别是老百姓购买力并没有增强，这样的行情就难以长期持续下去，如果政府不加以‘干扰’，中国

成交量的放大，让人们不得不提防风险的来临，不过一些乐观派认为，房地产行业的发展趋势将不受影响。

7月17日，华远地产董事长任志强在接受地产中国网独家专访时表示，“现在有很多人都在担心通胀。但是通胀什么时候来，谁能说清楚？有些人认为，通胀到2010年才会出现，还有一些专家认为，通胀要到2013年。只要有货币增发就肯定会出现通货膨胀，这是毫无疑问的。目前好像所有人都在吹泡泡，但是他们不懂，经济下滑会留下一个‘坑’，现在还是要先‘填坑’。”

他直言，现在很多国家在增发货币，形成大量流动性，全世界都在吹泡泡，但是泡泡并没有吹起来。比如说英国。中国也没有吹起来，暂时可能

## 谨防调控举措“空降”

楼市或将在未来三年内迎来大萧条。”刘社分析说。

她称当前楼市已近乎癫狂，就像当卖菜大妈都去炒股时，股市的风险就在步步逼近了，“去年的存量房尚未销售一空，明年集中放量的项目又很多，如果市场出现一些动荡，跟风入市的购房者就面临较大风险。”

河南英地置业有限公司董事、总经理王永光认为，市场目前发展良好，但下半年楼市可能会出现调控。他预计最迟年底之前国家就会对房地产市场进行调控，例如深圳物业税空转实就是一个信号，而且

## 处于“填坑”期，长期看好

在资产价格上产生了一些浮动。中国通货紧缩的问题可能不存在了，但是目前还处于通货紧缩的状态，毕竟CPI还是下降的。到今年年底有可能会转为正，也就是说，今年起不会出现通货膨胀。

“央行继续执行宽松的货币政策，是因为（经济）基础还不稳固。对于通胀预期，中央部门一定会有政策准备，但是什么时候出台，可能要综合世界经济和国内经济的情况，选择一个最佳的时机。按照历年的情况看，资产价格的上涨都有6-8个月的滞后期。”任志强表示。

郑州市永威置业副总经理马水旺对待楼市未来的发展较为乐观，“郑州楼市价格同济南、武汉等地相比相对偏低，同石家庄等市场相当，两年内郑州楼市都会比较平稳，尤其是王胡寨、

河南也属于物业税试点省份，种种迹象都在传达楼市可能会遭遇些许调整。

民生证券研究房地产板块的股票走势时认为，下半年行业面临着国家对房地产行业政策的结构性收紧和宏观经济政策变化可能带来的影响，政策微调的可能性较大，信贷投放速度和投放量的变化也是下半年地产行业面临的重要风险之一。

多次强调恐慌论的上官同君同样感受到了风险的来临，“中国楼市历来就是政策市，如果老百姓持续恐慌，国家一定会再出重拳调控。”

凤凰台、七里河等城中村改造项目的推出会增加市场供给，一定程度上会缓解供需矛盾。”

即便刘社颇为担心下半年会有政策出台，但对于中原楼市的未来发展，她依旧看好，“或许四五年后看现在的房价，还是很低的，只要在房价上涨的同时，人们的购买力得以增强，市场就是相对健康的。”

河南房地产业商会会长赵进京则更为关心在微妙的市场面前房产品的质量问题和房企生存发展问题。他希望，下半年乃至未来的一段时间内，开发商应做到打造高品质建筑，防止“楼脆脆”现象的再次发生；同时，也要做好现金流，防患于未然。购房者也应该树立科学的消费观，只有这样才会让市场不断地朝着健康的方向发展。

