

日前,万科公司董事长王石在公开场合表示,尽管今年以来国内一线城市房价有一定程度的上涨,但中国的房地产市场还没有达到拐点。针对这番言论的一项网络调查显示,近三成网友表示“已经出现拐点”,超过四成网友表示“拐点已经不远了”。

那么郑州楼市的“金九银十”能否延续热销势头,还是将现拐点?在本期《地产下午茶》上,三名资深业内人士均表示,郑州楼市虽有微调迹象,但支撑“拐点”的条件并不充足。

晚报记者 袁瑞清/文 赵楠/图



九鼎盛投资顾问有限公司董事长 张保盈



郑州市永威置业有限公司副总经理 马水旺



河南省天伦房地产有限公司副总经理 陈莉萍

直播:中原楼市网
地点:温哥华山庄营销中心
时间:九月八日下午三点

郑州楼市没有“拐”

针对近段时间业界出现的“拐点论”之说,郑州市永威置业有限公司副总经理马水旺认为,虽然当前楼市有微调迹象,但并不是所谓的“拐点”。

他列举了一组数据,今年上半年,全国商品住宅总销售面积为3.4亿平方米,比去年同期增长了31.7%;销售总额为1.58万亿元,同比增长53%。而8月份,郑州市商品住宅销量继续攀升,达到10409套,同比增长了70%,销售面积也比去年增长了69.2%。

“七八月份本是楼市淡季,但郑州楼市淡季不淡,相反销量创出新高,说明市场仍有很大需求量”,马水旺表示,尽管8月份与7月份在销量和售价上略有下降,但也仅仅只是微调,并不是所谓的“拐点”。他认为,利好的政策仍在延续,楼市刚性需求的存在、购房者心理的成熟、建筑成本的提升等,这些条件都决定着郑州楼市的房价会保持稳定,而不会出现“拐点”,最多只会进行一些微调。

在九鼎盛投资顾问有限公司董事长张保盈看来,目前郑州楼市正处于整合盘整期,对于郑州这样一个内陆城市而言,很难出现如一线城市般的“拐点”现象。他将楼市的需求分为刚性需求和柔性需求两部分,刚性需求是指必须购买房子的群体,基本不会受房价波动影响;柔性需求以投资客为主,受房价波动影响较大。

“2008年的楼市真正受影响的还是柔性需求,刚性需求只是被压抑了,但根据市场规律,刚性需求经过6-12个月的压抑后会集中释放出来,也就形成了当前楼市的热潮”,尽管并不认同“拐点论”,但张保盈也同时表示,在这波刚性需求得到满足后,楼市后续乏力,能否再现热潮很难预测。

楼市很坚强 房价没有“拐”

高房价会伤害楼市

是否会迎来新的涨价风潮呢?河南省天伦房地产有限公司副总经理陈莉萍表示,作为开发商,其实也不愿意看到房价过高的局面,这样会损害楼市的健康发展,“房价大起大落都不是好事,暴涨之后肯定会有一个暴跌,我们更希望房价能稳定在一定范围内,稳健发展。”

“目前市场真正有购房需求的是年轻人,这部分人是最迫切需要解决居住问题的群体”,张保盈认为,如果房价过高,将会进

一步降低这部分年轻人的购买力,从而抑制其购房需求,进而使得楼市失去发展的动力,“高房价损害的最终还是楼市本身。”

马水旺也指出,在房屋销售总量中,结婚用房占到了20%,外地人为落户购房占到了50%,二次置业和改善性住房也占到了20%,投资房占的比例并不大。“需求这么强烈,为什么大家在观望呢?我觉得主要原因不是购房者在持币观望,而是没币观望,而高房价无疑会加重这一现象。”

买房,看准了就要出手

化了去年的150万平方米的存量房,而今年1-8月份的市场投入量却并没有明显增多,楼市供不应求的局面已经在郑州形成。

马水旺提供了一份郑东新区的房源数据,温哥华山庄、永威·翰林居、双河湾等楼盘已基本售罄,其他楼盘所剩房源也不多,如龙腾盛世剩余30套左右、正弘山50套左右,只有福泽门、正商·东方港湾、新里·卢浮公馆还有100多套房源,“郑东新区可供消费者选择的房源越来越少,你今天不买,可能明天就没有了,

所以买房,看准了就要及早出手。”

“其实房源不足的现象在其他区域也有体现,如北区以及中州大道沿线的房源就显得很紧张”,陈莉萍也表示,根据其市场的监控,北区月销售在150套以上的楼盘并不在少数,由于去年及上半年入市的新盘有限,再加上今年上半年楼市的反常热销,如今留给消费者选的余地并不大,要么是楼层不好,要么是户型单一。她认为,今年下半年和明年上半年就是适宜的购房时机,消费者看准后,应及时出手购买,以免将来选择余地变小。

由于2008年期间,市场上几乎没有新盘入市,造成了今年楼市供不应求局面的出现,在市场利好局面的引导下,开发商纷纷开发囤积土地,或者争抢新地块,同时众多投资资金也在进入楼市。马水旺预测,在明年五一之前,郑州将会有一波大的房源入市,“谁能赶在前面,赶在这个青黄不接的档期入市,谁就能卖出高价,就能争取到更多利润。”

既然房子已经供不应求,那么楼市是

不论楼市“拐”了与否,对于购房者而言,最关心的莫过于何时才是买房的最佳时机了。张保盈的观点是,在最近两三年内,消费者在任何一个时间内购买房子,将来都不会亏本,“从整体上看,郑州房价在两三年内下调的可能性微乎其微,最终还将是一个缓慢上涨的趋势,因此,今年下半年买房和明年买房,本质上并没有多大区别。但对于投资客而言,由于近期市场的波动性,可能还不是很好的时机。”

据统计,今年上半年郑州市已经消

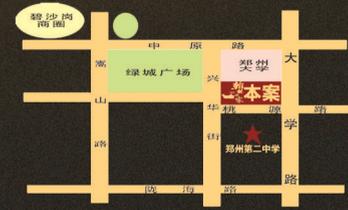


总价 22万 独占地铁学府首席地段

【翰林世家】所处桃源路与大学路交汇处向西30米,交通出行方便快捷,行政商务办公一应俱全,超市、商场、银行近在咫尺。郑铁十小、郑州一零二中、郑大附中、郑州第二中学、郑州大学第一附属中学自由挑选,孩子上学不发愁。

【翰林世家】双气现房,即买即住。现推出惊爆活动:小户型送精装,时间有限,数量不多,敬请把握!

翰林专线(0371): 67957666 67957999
现场营销中心
桃源路与大学路交叉口向西30米
开发商:郑州市六合置业有限公司



入住翰林世家,可上幸福路小学!