

2009年9月24日 星期四 主编 王爽 编辑 王磊 校对 薛梅 版式 王艳

# 金九银十 郑州楼市还能火多久？

## 周心罡：矫枉过正 楼市调整在压平衡木

职务：深圳市泰辰置业顾问有限公司总经理

在他看来，当前中国房地产的现状是金融危机之下社会经济寻求自我调整和房地产市场矫枉过正的合力造成的。这有点像一个杂技演员站在有着圆木做支点的平衡板上，他每一次调整脚步总是会超过水平线，但总体来讲他还是站得住的。提振经济的政策“进入”已经让我们看到了好的结果，虽然难言经济已经全面复苏，但是最糟糕的时候已经过去，这时候，影响房地产的最大因素是经济调整政策在何时以什么形式“退出”。

现时的房地产走势处于一个前所未有的敏感阶段，以相当长远来看，中国房地产必定会与中国的社会经济一道画出一条向上的阳线，但就今年四季度和明年一季度来看，房地产会是一个量跌价稳的调整趋势，一线城市的调整幅度会大于全国平均水平，这是由于一线城市以投资为需求的消费比重较高，这一部分需求的风险敏感度会使市场数据和信心产生较大的波动。

近期在土地交易和商品房供应上较前两个季度有了较大增长。同时因为郑州的房价水平还是处于比较安全的范围之内，所以其调整幅度会小于或等于全国平均水平，成交量会较前期有所下降，但由于供应放大，短时间内的成交数据不会有很明显降幅。

晚报记者 王亚平

## 耿大勇：金九银十“量升”转为“价升”

职务：郑州同致行地产顾问有限公司副总经理

房地产市场有非常明显的地域性特征，存在着巨大的差异。与国内一线城市和沿海发达地区城市相比，郑州楼市以自住型需求为主，投资型需求所占比例较小。同时，城市化进程的加快以及人口、资源向省会城市的集中，使得郑州楼市购房需求较为旺盛。加上近两年郑州土地供应偏紧，楼市后续供应不足，导致楼市短期内供不应求。

今年1~8月份，郑州房地产市场共销售商品房699.69万平方米，而商品房预售面积仅有281.10万平方米，市场供求比已经拉大到了1:2.5，也达到了历史最高水平。2008年郑州房地产市场共产生库存商品房300万平方米，但前七个月郑州楼市库存商品房已经被消化殆尽。目前来看，郑州楼市已经呈现出购房者需求旺盛、市场供应偏紧、价格上升较快、二手房交易活跃的特征。而就郑州楼市供求关系来说，郑州房地产市场正在迅速从供过于求局面向供不应求局面全面转换，市场不平衡发展再次出现。

9、10月份，郑州楼市将会进入由“量升”到“价升”的新阶段。随着供不应求局面的扩散和加深，郑州商品房价格仍然会上升。未来一到两年内，郑州土地供应仍然不足，楼市仍会处于供不应求的局面。

晚报记者 王亚平

## 张琼：持续热销 黄金周楼市将延续9月行情

职务：正商业地产营销总监

近几个月，郑州楼市一直呈持续热销的态势，正商地产在售的几个项目都取得了很好的销售成绩。

在张琼看来，住房是一种硬性消费需求，而且历经调整之后，房地产市场买卖双方都较为理性，人们对传统的金九银十的销售旺季概念正在淡化，不会因天气因素、季节因素而增加或减少。

她认为，在即将到来的十一黄金周里，楼市会继续延续类似9月份的市场形式，虽会短期集中爆发，但不会影响市场主流。

未来更长一段时间的郑州楼市会如何发展，购房者都颇为关注，张琼表示，任何行业的发展原动力都是潜在消费市场的容量，房地产行业也不例外，就郑州而言，这里拥有更为庞大的消费市场，这个市场容量是西安的2倍、太原的3倍、合肥的1.5倍，强大的消费原动力将持续推动郑州楼市快速发展。

晚报记者 王亚平



郑州楼市量价齐升的火爆场面还会持续多久？未来将会何去何从？对于一个快速发展的城市而言，房地产行业起到了怎样的推动作用，又肩负着怎样的责任？本期，记者走访多位业界人士，让我们听听来自一线的声音，或许能让您有所收获。



## 李柳洁：抢占先机 该出手时就出手

职务：河南姿华房地产开发有限公司副总经理

郑州楼市经过上半年刚性需求的释放和下半年投资客户的增加，目前属于平稳发展阶段。从各方数据和反馈的信息来看，全国楼市在八九月份都出现了价涨量跌的趋势。

对于郑州楼市，金九银十依然是销售的黄金季节，刚性需求的购房者和投资型客户依然看好郑州未来楼市的市场预期，所以他们会抓住合适的时机出手，不会再持币观望。

对于本期《第一地产》的推动力主题，李柳洁认为，一个楼盘对城市或者区域的推动力主要有几个方面来体现：一是看楼盘所属的区域地段，二是项目建筑的特征，三是产品是否具有唯一性。

她以金印现代城为例，经三路是郑州目前聚集金融单位数量最多的地方，拥有全面的交通、教育、医疗配套，有数十万人在此工作和生活。综观郑州经济的发展，不难发现郑州的城市经济循着这条资源向城市东北方向扩展，金印现代城是位于这条财富资源带上的最后一个完整地块，所以它具有绝对的推动力。

晚报记者 王亚平

## 付晶：量价趋稳 郑州楼市整体向好

职务：美景置业营销总监

在付晶看来，今年郑州楼市之所以出现量价齐升的局面，与供应量和市场需求有相当大的关系。

“上半年，郑州楼市新开工面积和市场投放量较少，强大的购买力都集中到某些个楼盘，因此销售业绩创下新高，人们对价格上升的预期也在不断加大。”付晶说，“良好的市场表现让各大开发商对金九银十的出现深信不疑，纷纷在9月份推出房源，开盘销售，传统旺季9月、10月也成了各项目展示自我优势和特色的机会，特别是十一黄金周临近，不少购房者会选择在假期置业。”

不过，正是由于大家对金九银十的看好和肯定，在售项目不断增多，这无疑增强了市场竞争，“供应量的加大，将平衡供求关系，最终或许会使量价趋于稳定，但市场的发展趋势还是稳步上升。”付晶如此表示。

作为一个责任房企，除了要在趋势把握上为和谐地产尽一份力，更肩负着推动区域发展、提升城市形象的作用。她认为，随着城市框架的拉大，各地产公司都承担着建设城市形象的重任，而像美景置业这样重视品牌，立志长远发展的房企，更是要用实力和充足的开发经验，为城市发展增添色彩。

晚报记者 王亚平

## 林陈亮：土地储备 2010年将会明显增加

职务：郑州中油置业有限公司营销总监

最近一段时间，北京、上海地王频出，土地价格不断被刷新，楼市变得炙手可热。

在林陈亮看来，2009年的楼市之所以回暖较快有多方面原因。2008年，刺激经济、鼓励消费的一揽子政策先后出台，而房地产市场本身也对价格进行了适度调整，这两方面促使购房者的信心指数快速回升，刚性需求也快速释放。

在这样的情况下，房地产公司今年的销售业绩较之去年同期都有较好的表现，大部分企业目前不存在资金问题，这对楼市来说，是一个很重要的支撑。“这一切从最近不断诞生的地王就可以看出，现在开发商都愿意出手拿地。”林陈亮表示，到2010年，房企的土地储备会有一个明显的增量。而下半年的楼市也会呈现良性表现，房价还有较高的增值空间。

“从营销手段来看，目前开发商普遍谨慎，鲜有盲目推盘的现象。”林陈亮分析，这样就会避免出现2008年以前市场供过于求的状况，使现在的楼市价格维持在一个合理的调整空间内。如果有市民想购房，那么正好可以趁国庆节开发商大打“优惠牌”这个节点出手，将会获利更多。

晚报记者 梁冰

(排名不分先后)