



# 有多少辉煌可以重来

## 节点 1

### 救市效果显现,市场曙光出现

关键词:小阳春、信心 时间:3月~5月

2009年初,四大国有银行宣布:只要2008年10月27日前执行基准利率0.85倍优惠、无不良信用记录的优质客户,原则上都可以申请七折优惠利率。这被业内普遍认为是救市政策迈出的实质性一步,为全年楼市的升温埋下了伏笔。

虽然一月二月楼市交易惨淡,愁云密布,各售楼部同样门庭冷落,即使是前来看房的市民,也大多抱着观望的心态。但紧接着的三月却出乎人意料地给市场注入了一剂“兴奋剂”。

来自郑州市房管局的数据显示,2、3月份全市商品房成交量出现了明显的回暖趋势,1月成交商品房39.4万平方米;2月成交55.8万平方米,同比增长41.6%;3月份成交99.1万平方米,较2月上漲75.75%。整个季度的商品房成交量为194.3万平方米,接近2007年同期水平。3月份的商品房成交套数更是达到了历史少有的高度——10710套。

这成了日后众人皆知的楼市“小阳春”。一方面是市场新增供应紧缩,一方面是成交放量,这样的状态大大改善了2008年以来整体市场明显供大于求的矛盾。

在需求比重方面,从1月份的87.57%增长到3月份的91.79%,由此可以看出商品住宅的成交依然是推动成交量的主力,这也佐证了刚性需求在这波“小阳春”里起到了不可忽视的作用。

并不是所有人都看好这次反弹行情。相当一部分业内人士认为,它与去年成交量呈小波段的涨跌未有本质的区别。由于消费群的观望情绪尚未转成积极的消费心理,尽管成交量高于供应量,但市场并没有出现抢购或者热销的场面,大部分楼盘还在想应对楼市遇冷、增加客户上门量的办法。有人甚至担心这只是“倒春寒”的前兆。

不过,“小阳春”的出现,的确传达出了积极信号,市场信心逐步恢复,“可以肯定的是,漫天浓雾正在散去,市场的信心正日益充盈。”彼时,一名开发商乐观的表示。

## 节点 2

### “金九银十”回归,楼市稳健增长

关键词:金九银十、抢房 时间:9月-10月

经历了之前的成交量放大和楼盘提价,郑州楼市呈现出相对平稳的态势。8月30日,2009年的郑州楼市“金秋第一展”——第十五届郑州住交会在省人民会堂圆满落幕。据不完全统计,为期3天的展会共吸引市民10余万人次,展会现场成交2亿多元,意向金额突破8.5亿元。正是这次展会,让大家看到了“金九银十”即将来临的信号。

随着众多新盘的入市,9月份郑州商品住宅预售面积突然放量,达到了92.86万平方米,商品住宅预售面积首次超过住宅销售面积,并创下2009年前三季度商品住宅预售面积最高水平,为十月商品住宅成交持续冲高作准备。

10月份的郑房指数显示,郑州商品住宅销售均价仍旧创出了历史新高,达到了每平方米4803元,较9月份上涨了4.37%,每平方米涨了201元。市区商品房销售再次突破一万套大关,达到10331套(间),这是自今年6月份以来,郑州楼市连续五个月商品房成交套数超过一万套。

随着“金九银十”的到来,有业内人士表示,2008年郑州房地产市场共产生库存商品房300万平方米,但前7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。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。”

市场情形的火爆甚至有些出人意料了,“抢房”现象开始出现,国内其他城市甚至出现了“秒杀盘”、“日光盘”等让人匪夷所思的盛况。不少市民纷纷表示,“现在是有钱也买不到好房子了。”这一阶段,市场正式进入楼市稳健增长时期,让不少2008年计划买房却又观望的购房者后悔不已。



有人说,这是最好的时代,也是最坏的时代。

2009年,注定是不平凡的一年,从煎熬到高潮,从萧条到繁荣,楼市从未如此惊心动魄,从未如此泾渭分明。市场的风云变幻让人记忆犹新,岁末兴替,让我们梳理2009年的关键节点,一同回顾郑州楼市跌宕起伏的脉络。

晚报记者 袁瑞清

## 节点 3

### 楼市再度疯狂,调控政策频出

关键词:地王、调控 时间:11月~12月

岁末的楼市,本应日趋冷清,今年却异常热闹。开发商拿地热情的高涨成为了这一时间阶段内十分抢眼的风景。

12月9日,郑州市国土资源局土地交易中心上演了一出罕见、激烈的土地争夺大战,经过6个小时的竞争,位于市区西北的5块住宅用地全部刷新此前郑州创出的“地王”纪录,其中位于冉屯东、西路路北的面积6.54亩的地块,拍出每亩高达529.82万元的天价。一天之内,郑州出现了5个“地王”。

仅仅是在八天后的12月17日,“新地王”再度登场,鑫苑(中国)置业以总价4.73亿元,690万的价格拿下农科路和文博东路交汇处的原河南机电学校地块,一举刷新郑州的住宅土地市场成交纪录。

开发商高涨的拿地热情与火热的市场形势密不可分,11月的郑房指数显示,郑州商品住宅销售虽然销量稍有下降,但价格却保持了上涨势头,全市商品住宅销售8858套(间),较10月下降了7.07%;但销售均价为4850元/平方米,较上月上涨了0.98%,再创历史新高纪录。

在此情形,监管层开始加大对楼市的调控力度,继续二手房营业税由2变5之后,14日国务院出台“国四条”,明确表态“遏制房价过快上涨”;12月17日,财政部等五部委联合下文加强土地出让收支管理,规定“拿地首付款缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%,分期缴纳全部价款的期限原则上不超过1年。”

一方面是火热的市场形势和高涨的拿地热情,一方面是调整政策的频繁出台,2009岁末的楼市着实令人捉摸不透。业内专家认为,从目前的调控政策可以看出,政府调控楼市的决心已非常坚决,市民对楼市的预期或将有一个观念性的转变。

### 明年将是中国楼市的转折期

九鼎德盛投资顾问有限公司董事长 张保盈

“整个2009年的楼市可以用一个词来概括,那就是先抑后扬”,张保盈表示,2009年郑州楼市的变化其实并不能说是出乎意料之外,因为中国经济一直在持续发展,楼市的刚性需求也一直强劲,“金融危机可能对短期内楼市有一些影响,但中长期来说,影响并不大。”

在他看来,楼市的需求可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。

“在这一轮的楼市危机中,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,也就形成了今年下半年以来楼市的热潮”,张保盈同时认为,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。

在这种前提下,他认为明年的楼市将具有更加重大的意义,“可以说将是中国楼市的转折期,甚至可能具有划时代和里程碑的意义。”张保盈表示,房价问题如今已经成为了左右经济发展的风向标,在此前提下,近期中央频繁出台调控政策,表明中央调控楼市的决心已经十分坚决,“接下来,可能还会出台一些利于中低收入人群住房问题的政策。”

“对年中国楼市而言,明年将是关键性的一年”,张保盈表示,如果明年市场发展的好的话,中国楼市将至少还有20年的黄金发展期;反过来,如果发展的不好,政策调控不到位,再过5~7年,中国很可能在楼市的影响下,面临一场真正的经济危机。

