

第十八届郑州住交会系列报道之二

# 抛弃恐慌 理性置业

## 第十八届郑州住交会期待理性回归楼市

### 【住交会特邀·专家面对面】

嘉宾:上官同君 资深房地产实战专家 河南王牌企划有限公司董事长

### 安全置业莫恐慌

房地产行业一直在争论一个观点,就是频出的地王推高了房价,于是就有了坊间的另类谈资:地价和房价就是面粉和面包的关系,面粉贵了,面包当然要贵。如此逻辑,也找不出来太大的漏洞,但却误导了准备置业的老百姓,以为未来的房价一定会疯涨。

因此,在我看来,房地产业一些不负责任的口水官司,某种意义上倒是助推房价非理性上涨的罪魁祸首。老百姓所谓的刚性需求恰恰是恐慌性购房在垫底,他们被恐慌裹挟着一边骂房价上涨,同时又从口袋掏出票子沦为担心继续上涨而出手置业的人群。

2009年年中,我和我的王牌地产研究院对郑州楼市的“三恐慌”精准总结,老百姓恐慌性购房、开发商恐慌性抛售、开发商恐慌性拿地,都是恐慌惹的祸,现在该观点已经被国内的房地产业内专家所认同,当前的房地产调控也应该着眼于如何消除楼市恐慌,否则都是隔靴挠痒。

老百姓如何消除恐慌性购房心理?这倒是一个哲学又略带唯心的命题。老百姓和开发商之间有着明显的信息不对称,比如地王推动高房价,可真正的地王出了几个?真正的在地王建设的房子又有几个是普通商品房开发?这些和老百姓不相干的话题造成了人们的恐慌,也沦为房地产商营销卖房的有力道具。老百姓买房其实应该首先摸摸自己的口袋,究竟有多少现金可以支付自己的置业计划?正所谓量力而行。

安全置业莫恐慌!话好说,但老百姓的心不会轻易安静。千百年的住房消费理念根深蒂固,国家的住房供应结构,没有几个老百姓能够完全了解,低收入家庭向政府申请廉租房,中低收入家庭可以排队轮候经济适用房,经济实力稍强的可以购买商品房,夹心层群体在部分省市则有有限价商品房供应,正在北京召开的“两会”,温总理的政府工作报告中今年第一次提出“加强租赁住房管理”,实际上也是含蓄地试图扭转老百姓的住房消费观念。

当前,日益上涨的房价已经引起政府的关注,且试图出组合拳予以遏制。我认为,房地产调控,需要涉及到三个关键角色:政府、开发商和老百姓,故调控需要组合拳。如果说政府对于开发商可以用西医,用税收、土地直控房地产市场的话,那么对于老百姓的恐慌置业行为,则需要中医的持续引导。首先是政府对房地产的信息进行定期披露,让老百姓了解楼市真相;其次,政府的舆论引导要重点地引导老百姓制定一个健康的、合理住房消费计划;第三,开发商当前的房地产营销策略慎用“恐吓营销”,毕竟,一个恐慌性无处不在的房地产市场对于开发商也是一场灾难!

2010年,三恐慌仍会延续,建议业内在讨论地王推动房价的同时,要将面粉和面包的关系予以淡化,不要持续的恐吓老百姓,让他们逐步消除恐慌性购房心理,根据各自需求和实力置业。如此以来,楼市才能逐步回归和谐。

晚报记者 王亚平

刚刚过去的2月楼市,无疑将成为郑州楼市中又一个关键节点,尽管市场销售延续了1月的低量态势,但房价却强势上涨,根据郑州房管局的数据显示,2月份,郑州房价首次突破5000元大关。房价坚挺,春季购房潮暗流涌动,4月初,以“新消费、新人居”为主题的第十八届郑州住交会也将适时启动,将为消费者奉献一场精品好房的盛宴。

晚报记者 袁瑞清



### 量跌价涨 郑州房价突破5000元

据郑州市房管局的数据显示,2月份郑州市市区商品住宅销售4887套(间),比1月份的11065套(间)少卖了6178套,较上月下降了55.83%;商品住宅销售面积46.37万平方米,较上月下降了53.56%,较去年同期上涨了2.54%。

对于销售量的下滑,郑州同致行分析认为,这是春节长假楼市传统销售淡季和近期楼市调控政策密集出台双重影响的结果,但从上半年来看,未来郑州楼市仍然处于需求旺盛期。郑州商品住宅在去年11月份达到了供应的高峰,但之后出现快速回落,住宅供应回落快于商品住宅需求。导致了郑州楼市目前仍然处于供应紧张局面,因而这种供应关系又传导到了商品房销售价格。

数据也同时显示,虽然交易量下跌,但房价却坚挺。2月份,郑州市商品住宅销售均价为5234元/平方米,首次突破5000元大关,较1月的4862元/平方米,每平方米增加372元。

对此,河南王牌企划有限公司董事长上官同君表示,去年12月和今年1月批准预售

的高端项目较多,占了比较大的样本量,这也拉高了房价。而2月郑州房价均价首次突破5000元/平方米,应该会成为郑州市房地产发展史上标志性的一个月份。按商品房成交规律推算,说明今年1月郑州楼市开局良好现象给2月份做了良好铺垫,百姓恐慌性购房的热情未减。

河南合富辉煌高级地产分析师王二平也表示,2月份郑州商品住宅成交均价5234元/平方米,创下历史最高纪录。另外2月增幅高达372元/平方米,属于月增幅较高水平,楼价的快速增长考验着消费者价格的心理预期,如果未来两到三个月依然保持高速增长,则楼市可能在未来数月里震荡运行。

显然,数据更能反映市场的态势,目前,郑东新区以每平方米7312元的销售均价领跑郑州楼市,并且2月份被批准的8个预售住宅项目,均价达到了惊人的9000元/平方米,有的甚至接近15000元/平方米,由于郑东新区发展迅速且项目日益减少,使得本区域成为价格热点。

### 趋势预测 今年楼市整体形势看好

如此涨势在河南房地产业商会秘书长赵进京看来,也有些出乎意料,此前他预测今年5月份之前,郑州房价会上涨300-500元,但没想到一个2月就涨了372元。他对记者表示,郑州房价快速上涨的根源是供需严重失衡,一方面刚性需求集中释放,另一方面市场库存量却是5年来的最低点,“根据我们调研,目前郑州商品房供需比为1:1.6,一套房子有1.6个人抢,房价快速上涨就不难理解了”。

无独有偶,上周五,在由北京盛联阳房地产经纪有限公司的“2010年度中原房地产趋势论坛”上,在谈到对2010年楼市的看法时,北京盛联阳房地产经纪有限公司董事、总经理林沂财表示,“就中国现在来讲,经济相对稳定,而且因为刚性需求非常强烈,土地价钱越来越高,楼面价已经突破3000元,在这种情况下,房地产还是会往上扬的。以我的经验,今年的房地产势必会上涨。”

在本次论坛上,北京盛联阳也照例发布了其精心制作的“2009年郑州房地产市场调研报告及2010年中原地产走势分析”,其通过

对数据与市场实际的分析,认为2010年郑州房价运行曲线会相对的上扬。

“2010年,郑州房价会再攀新高,商品房价格会突破5000元大关,冲击5500元的市场均价。2010年整体大环境相对平稳,整体的市场供求关系趋于平衡。产品的不断创新,使得更人性化的一些产品会推出市场。所以说,整体楼市氛围热度,并不会减少。”

对于今年整体市场形势,上官同君预测,今年“老百姓恐慌性购房、开发商恐慌性抛售、开发商恐慌性拿地”将会持续。“短期内老百姓恐慌性购房的冲动难以遏制,土地市场也将异常火爆。”

当下,“两会”正在北京召开,而房价又成了焦点话题,预计今年国家会陆续出台针对房地产的调控政策,逐步消除老百姓恐慌性购房心理。业内人士认为,3月无疑成为楼市走向的关键,春节前后国家出台调控政策,但短时间内难以遏制住百姓恐慌性购房的冲动,因此,“两会”无疑将成为未来楼市走向的关键,房地产市场能否延续牛市,政策至关重要。

### 消费引导 郑州住交会上甄选好房

“目前形势挺好的,我觉得现在买房也很合适,但就是不知道买哪的房子会好一些”,准备年底结婚的宋明正急着买一套婚房,“这段时间,也没少看房,各个区域都逛遍了,也有挺多合适的,就是价格有点高,要是再有优惠点的就好了。”

作为本报的忠实读者,宋明对于郑州住交会也比较期待,“如果近期举办的话,我就等等,去展会上看看房,不仅房子质量有保障,应该还能享受到额外的优惠吧!”他笑着说。记者了解到,从2003年至今,郑州住交会以“办郑州人自己的购房节”为己任,已经成功举办了17届,也深受购房者认可。

更有业内人士评价,今年的郑州住交会已不仅仅是购房者看房买房交易的展会,更成为开发商展示实力与品牌影响力的舞台,成为新盘入市亮相的首选舞台,成为中原地产发展的风向标,成为中原地产最具影响力的第一房展盛会。

而本届住交会又有何特点呢,记者专门为此采访了展会组委会的负责人。据了解,本届展会具有五个特点,并为购房者提供金融、律师、验房一条龙服务,购房者在买房过程中会碰到的一系列问题,组委会都将邀请专家为购房者答疑解惑。

本次展会一大亮点当属“省内高端客户郑州看房团”,组委会将组织新密、焦作、新乡、许昌等占据郑州房地产市场消费过半的省内重点城市的高端客户群,到住交会现场看房、选房。

据透露,郑州晚报“房产优购会”目前已拥有三千余名会员,其中有相当一部分属于刚性需求和改善性需求者,他们精挑细选,只为等待高性价比的房产的出现。而“房产优购会”中的“投资者沙龙”则主要由以投资为目的购房者组成,他们有着较强的投资欲望,对看准的项目会毫不犹豫的出手。据了解,展会现场,“房产优购会”还将进一步征集会员,并根据会员购房需求,以参展楼盘作为重点,在报名现场向所有新老会员进行推介。

对于购房者,同样利好不断,主办方将在现场举办“来了就抽奖”、“报名还抽奖”和精彩的娱乐活动,让购房者在开心逛展,精心选房。除此之外,组委会还将与参展商共同推出“签约送大奖”活动,丰富市民的逛展体验。