

第十八届郑州住交会系列报道之四

安全置业 择机而动

下周五,到省人民会堂逛房展

【住交会特邀·专家面对面】

嘉宾:李晓峰 河南财经学院研究院常务副院长

了解趋势 择机置业

房价的过快上涨,使坊间怨声载道,引起了政府的极大关注,已闭幕的两会上,房地产成为当仁不让的焦点话题。那么房价上涨的原因何在,今后郑州房地产行业又将呈现怎样的发展趋势、当下是否该出手买房等问题困扰着人们的生活。

“住房供应分两大方面:一为保障性住房,二为商品房。房价之所以快速上涨以及高房价成为大众关注话题的原因主要是保障性住房建设满足不了人们的需求,符合保障条件的老百姓享受不到应有的住房保障,使得越来越多的人进入商品房购房大军。”李晓峰分析道。

现有保障性政策落实不到位,就无法实现房地产行业保障与市场两条腿齐步走,除此之外,部分购房者把购买商品房作为抵御通货膨胀的一大措施,投资客的增多也助涨了房价的上涨。

当前,相关部门已经了解到房价过快上涨的原因,并开始着手出台有针对性的调控举措。在温总理的政府工作报告中,提出了遏制房价过快上涨的四项措施。一是继续大规模实施保障性安居工程。中央财政拟安排保障性住房专项补助资金632亿元,建设保障性住房300万套,各类棚户区改造住房280万套。二是继续支持居民自住性住房消费。三是抑制投机性购房。四是大力整顿和规范房地产市场秩序。加大对囤地不建、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。

李晓峰认为,如果这些举措能够落实到位,房地产市场就会得以持续稳定的发展。“不过这并不意味着房价就会下降或者大幅回落,购房者必须认清房地产市场的发展规律,随着土地资源的愈加稀缺,商品房的稀缺性就会愈加显现,即便短期内有波动,从长期来看,房价也将是上扬的趋势。”

随着发展,房价还逐步呈现出区域特征,由于资源优势和影响力不同,在不同城市,其市场表现可能截然相反,因此,他建议购房者:“应根据自己的支付能力和所在城市商品房的供需关系来决定什么时间买房,而非盲目地持币待购或者恐慌置业。”

具体到郑州当前的楼市现状,李晓峰分析说:“房价应该不太可能出现像2009年那样的过快上涨,但因土地供应并没有明显增多,而持续不断的需求或许会助推房价稳步上涨。”

晚报记者 王亚平

一边是“降房价”的呼声,一边是高位运行的市场,两会过后,郑州楼市依然是一半火焰、一半海水,消费者的心弦仍在紧绷着。“当前置业该如何选择呢?”不少消费者显得很迷茫。走,下周五到省人民会堂逛展去,素有楼市走向“风向标”之称的第十八届郑州住交会,将为您答疑解惑。

晚报记者 王亚平文 赵楠图



郑州住交会盛况

“稳定上涨”,或将成为主流声音

同为一线城市的广东楼市,今年以来商品房开发规模高速增长,重新呈现开发热潮。对于有报道称广州房价下降以及打折促销的消息,当地的业内人士分析说:“广州楼盘并没有真正降价,那些打着‘降价’旗号的楼盘,都是将价格大幅升高后再做的优惠,又或者是叫高价然后实际销售时开低价,这是‘升三十减二十’的销售方式。”

浏览各地楼市信息,近期各种营销活动进行得如火如荼,一些看似花哨的促销活动,实际上也只是有着实惠的外表,却无真正的附加值。具体到郑州楼市,房价依然坚挺,甚至呈现

缓慢爬升的态势,开发商和业内专家对今年全年以及未来房价的发展形势,也都持谨慎乐观态度,“稳定上涨”也已经成为主流声音。远大理想城项目总经理张子玖对今年的郑州楼市就颇为乐观。他认为,刚性需求还大量存在,国民经济也处于企稳和回升的阶段。

“去年房价过快上涨,今年或许会是一个平稳地过渡,不会快速上涨,但也绝对不可能降价。”郑州一位开发商私下表示,“与上海、广州等一线城市不同,郑州集聚了全省的优势资源,外地人在置业大军中占据了相当比例,受政策调控,房价会趋于理性上涨。”

迷惑不前,购房者静待政策明朗

有人士认为,当前一线城市的市场观望形成的原因除了调控之外,另一个或许是不少购房者在等待两会后出台新的调控举措。

“从两会上透露出来的信息显示,并未提到要对房地产调控力度‘加码’。”有报道如此表示。中国社科院金融研究所金融发展室主任易宪容在接受某报记者采访时表示,现有的调控政策已经足够,近期不会出台新的政策。

不过,两会传递出了国家抑制房价过快上涨的决心,在诸多业内人士看来,房地产调控政策或将进一步完善,比如出台与“国四条”、“国十一条”相关的细则,但不会超越。

在这样的政策背景下,购房者应该保持怎样的心态,采取怎样的举措?“如果是刚性需求者,也具备相应的支付条件,还是能早买就早买。”郑州同致行地产顾问有限公司副总经理耿大勇如此说道,“郑州是河南省优势资源最集中的城市,随着高铁、地铁等大交通配套的完善,区位优势愈加明显,而经济实力的增强,则提升着城市影响力。”

随着外地大佬相继进入郑州,房地产开发竞争不断加大,高品质房产势必越来越多,这也吸引着更多的中原人到郑州置业,若供应未能及时跟进,需求的持续增加将最终推动房价的稳定上升。”

好房“聚会”,展会引导安全置业

用高科技节能建材和施工方式,这与当下极力提倡的“低碳经济”不谋而合。尽管眼下,在郑州真正可以称得上低碳楼盘的可谓凤毛麟角,但有这样的理念和思路已经很令人欣喜,在未来长久的坚持中,参展的品质楼盘也将率先成为“低碳社区”。

郑州住交会已经成功举办了十七届,它不仅为购房者看房买房提供便利,更是开发商与购房者相互交流的平台,也是开发商展示实力与品牌影响力的舞台与中原地产发展的风向标。本届展会提出的“新消费 新人居”主题和倡导的“低碳生活”理念再一次受到业内人士和购房者的肯定,“这将引领中原人居生活方式进行一次革新。”

据本届展会组委会负责人介绍:“展会将呈

现多个亮点,为了促成买卖双方的有力对接,我们将组织‘省内高端客户郑州看房团’,将新密、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,带到住交会现场看房、选房。而我们的‘房产优购会’还拥有3000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,届时,他们将到展会现场挑选优质房源。”

另据透露,在下周开幕的展会现场,还有多重抽奖活动和精彩的娱乐演出活跃展会气氛,同时,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。

此外,展会将为购房者提供金融、律师、验房一条龙服务,帮助购房者解答买房过程中产生的一系列疑问,力保人们安全置业。

基于对市场趋势和购房者心态的了解,备战已久的第十八届郑州住交会将于下周开幕,在“新消费 新人居”的主题引导下,本届展会将着重引导人们安全置业、低碳生活。

为此,在诸多报名参展的房企当中,主办方通过层层筛选,最终将会由升龙、锦艺、远大、利海、路劲、新长城、布瑞克、姿华等数十家房企为代表的品质产品集中亮相,从源头为老百姓安全置业筑下了保障。

记者了解到,此次参展的企业产品从规划、建设到实景呈现都深受购房者的好评,市场知名度较高,无论是纯住宅产品还是城市综合体,他们都拥有贴心的物业管理团队,将为业主打造无忧的居家生活。

除此之外,参展项目在选材建设中,大都采