

4月楼市,密集的调控猛药,让京、沪、深等一线楼市开始降温。面对降价的呼声,郑州楼市会买政策的帐吗?据记者调查,新政发布以来,除观望情绪有所增加外,楼市销售却未现疲态。据悉,五月份还将有十多家新盘即将扎堆入市。 晚报记者 王亚平/文 赵楠/图

调控猛药 能否让郑州楼市“去火”?

新政一周后,郑州楼市未现疲态,但恐慌性购房现象减少



18个月内或现房价转折点?

有银行人士指今年“买房傻,不卖房更傻”。

同时,截至4月25日,北京在4月当月取得预售许可证的项目相比3月份上涨了16%。而销售率则明显下跌,4月预售项目成交仅695套,相比3月当月预售项目成交的3237套,下跌78%。

这些言论和数据均来自一线城市,郑州现状与之相比似乎没有一点关联。然而,表面平静的开发商和销售偶尔也会露出怯意,谈起市场未来趋势,不会像以前那样“拍着胸脯打保票”。

大多时候,事态的发展总会出乎人们的意料,正所谓猜中了开头却猜不中结局,2008年市场经历寒冷期时,没有人想到刚性需求会以2009年近乎喷发的状态释放,以至于如今谈起政策的影响,言语上都谨慎几分。

不过,在上周举办的“破解迷局:聚焦中国宏观政策——清华大学中国与世界经济论坛”上,经济学家与房地产开发商罕见的达成一致:中国房价近年来飞速上涨的走势不可持续。有学者认为,很有可能在未来1年半之内出现转折点。

香港科技大学经济学系教授雷鼎鸣说,中国去年货币供应量接近30%,但是到目前为止,物价并没有过快上涨,原因在于由于存在产能过剩,资金进入实体经济利润率较低,大多数资金选择进入资本市场,更进一步的说是进入楼市,于是房价被迅速拉高。

在雷鼎鸣看来,目前内地的房价走势,很可能类似于1997年年初时的香港。随着政府调控,1997年底香港房价开始逐步下跌。据他介绍,如果以1997年底的房价指数为100来计算,2003年香港房价指数跌到谷底时只有大约37,目前也不过刚刚回升到78左右。

清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵也认为,在未来18个月之内,一定会出现针对房价的更加见效的宏观经济调控措施。他说,今年乃至明年中国经济运行的基本面非常好,对经济的增长、物价的走势都不必过于担心,主要问题就在于房地产价格过快上涨。在这样的大环境下,出现了两个“从来没有出现过”。

一是社会上,尤其是80后、90后的年轻人,对于现在房价如此之高,增长如此之快,从来没有如此强烈地表达过不满;二是国家在房地产价格上表达出来的调控也从来没有如此明确过。“这两个从来没有出现过”结合在一起,一定可以导致政策上的一系列变化,从而使房价在不久的将来出现一定的调整。”李稻葵说。

SOHO中国有限公司董事长潘石屹也给出了自己的理由。他说,解决房价的根本在于加大住宅开发的土地供给,只有这样市场上的住房供应量才能加大,进而压低房价。据他介绍,在北京,从开发商拿地到拿到预售证需要大约16个月。当前全国土地供给加大,所以可以预计未来房价会走低。

晚报记者 王亚平

【外地】一线城市房价“应声松动”

密集调控令一线楼市风向逆转

业内人士称近日出台的新政为“史上最严厉的调控”,一线城市的风向已经发生了大逆转,投资者恐慌抛售,新盘价格开盘下调;二三线城市虽然尚未发生明显改变,但开发商显然已没有之前“底气十足”,谈及楼市未来趋势言语颇为谨慎。

根据中国指数研究院提供的数据显示,新政出台后,该机构对全国40个城市的住宅成交量和成交价格进行了调查统计,结果显示,在

对北京、上海等10个重点城市的监控数据中发现,新政出台后的两天之内,北京、天津、上海、杭州、深圳等5个城市的住宅成交量均大幅下降,其中北京下降38%,上海、天津下降10%,杭州、深圳下降56.63%。

“房贷新政打击了投机炒房的行为,抑制了楼市泡沫的产生速度,调整已经不可避免。”对于新政的影响,专家大都表示如此看法。

有报道显示,目前北京100个商品房项目中

有68%的项目在打折,主要集中在5环外;32%项目无折扣,其中八成成为老项目的后期房源。

最引人关注的是,新政前后,通州从北京楼市最火爆的区域过渡到冰点,新房和二手房价格普遍下调。

短短几天,深圳有的房价就下跌了近两成,与此同时,价格的回落并未带来成交量的上升。上海楼市,浓重的观望气氛,也同样令人感到凉意阵阵。

【郑州】观望增加,但刚性需求仍将出手

新政之后,恐慌性置业现象有所减少

不同于一线城市房价的松动,郑州楼市在遭遇“新政冲击波”后,购房者观望情绪有所增加,大多数售楼中心不再像新政前那样“热火朝天”,但是据了解,一些刚性需求并没有放缓置业计划,只是理性和淡定许多。

上周末,搜房网举行了百城联动大型看房团活动以试水新政后楼市,据郑州搜房网一工作人员介绍,此次看房行动能明显感受到购房者的观望情绪,售楼中心也稍显冷清,尽管如此,房价依然坚挺,也有一些会员出手置业。

新政出台前,正在紧张挑选婚房的张磊

在调控政策出台后,态度发生了一百八十度的大转弯,“这次调控之力度传递出了政府的决心,一线城市房价已经松动,我相信二三线城市也会有相应下降,只是还需要一段时间,等到开发商有大幅度优惠推出的时候,我就出手。”

“之前,不断上涨的房价让我感到恐慌,甚至有点慌不择路。政策出台后,我能直观感受到楼市没有以前那样疯狂了,大家的脚步仿佛都放慢了一些。”上周六,在桐柏路一项目售楼中心,正在看房的一位刘姓女士坦言。

不过,刘女士认为这并不意味着郑州房价就会有所下降,或许会有一段时间僵持和博弈,有着刚性需求她会利用市场的平静期挑选房源,一旦有合适的就出手。

在周末的随机采访中,记者了解到,大部分刚性需求者之所以没有放缓置业计划的原因还在于对新政的效果的不肯定。“调控让我们看到了中央政府的决心,但房价能否稳定或者下降关键要看地方政府能否严格执行,如果流于形式,房价或许还走不出‘越调越高’的怪圈。”

【市场】“金五月”将至,新盘密集入市

新盘集中入市,传统旺季或将规避风险

新政出台后,坊间传言,“新政将会在五月份楼市有显著表现,即将到来的五一黄金周也会化为泡影”。而疲态未现的郑州楼市可谓怪相丛生,近日,几个新开盘项目甚至还博得了购房者的集中关注。

上周末,位于长江路的某项目开盘,买房人之多出乎开发商意料,了解该项目的一位业内人士私下说:“买房的太多了,现在价格在开盘价基础上每平方米又涨了几百元,均价在

6800元~7200元左右,开发商已经开始放慢销售速度了。”

记者走访市场了解到,定于5月份开盘的项目有十多个,正商明钻、天伦星钻3期、嘉辰时代公寓、华林尚峰苑、东方鼎盛时代等。

对于密集开盘的现象,市场上有两种声音,一是五月为传统旺季,开发商大都会选择这个阶段推新盘,这是个重要的销售节点;另一种声音则认为为了回避调

控的政策风险,继而采取加快推盘的举措。

天伦房地产营销总监郭海芹在接受媒体采访时表示,新政出台后,公司将3个项目推盘的时间都往前移了。建业集团营销服务管理中心总经理李莉也曾明确表示,建业也采取了加快推盘的办法,郑州的枫林上院2期、密码国际、壹号城邦等项目的推广节点明显前移。

【趋势】郑州房价不会下降?

商品房供应尚不足,郑州房价整体上不会大起大落

此次调整来得如此之快且猛,让购房者和开发商都未能预料,连续的政策重拳舒缓了人们的恐慌心理,然而老百姓是否能等来房价的如期下跌?

“从项目销售看,购房者的观望情绪的确有所增加,但是鉴于郑州目前的供不应求的供需现状和郑州之于整个河南省的资源优势,房价是不会下降的。”郑州同致行地产顾问有限

公司副总经理耿大勇认为。

在他看来,“此次新政来势的确凶猛,但其剑指部分增长过快的高房价城市,尤其是郑州的投资客所占比例不大,泡沫也不大,但政策会改变人们对市场的预期,起到稳定房价的作用。”

永威置业副总经理马水旺在博客中直言,郑州房价近期不会下降,其原因主要是供小于求,无论土地市场还是商品房投放面积均不是

十分充足;其次他认为国内形势的发展也难以促使房价下降,如城市化进程在加快,而各项建筑材料价格也不断上涨,人们对住房的质量要求也是越来越高,这就造成了建筑成本的逐步提高。

他认为,郑州的房价整体上不会大起大落,建议消费者应避免盲目等待,根据需求和实力,理性选房置业。