

受接二连三的调控政策影响，“红五月”开场甚不乐观，购房情绪陷入严重观望，楼盘来访量则明显下降。尽管当前郑州楼市尚未出现降价和大幅优惠的现象，业内人士也普遍认为此轮调控势必起到稳定房价的功效，或许市场在六七月份就会有明显表现。

晚报记者 王亚平

# 郑州日成交量下跌逾两成 90平方米以上户型影响大

## 新政“累积效应”显现

### 五一楼市“冷清”收场



资料图片

#### 日成交量下跌逾两成

当前，调控政策的影响正逐渐显现，五一期间，全国各地均以“冷清”收场，商品房成交量明显下降，楼盘来访量也比以往假期减少近三成。

据郑州市房管局4日披露的数据显示，五一节三天，郑州市商品房销售684套(间)，平均每天销售228套(间)，其中商品住宅销售678套(间)，平均每天销售226(间)。而在今年一季度，郑州市商品房销售27601套(间)，日均销售306套(间)，其中商品住宅销售25478套

(间)，日均销售283套。

通过数据对比可见，五一小长假期间，郑州楼市日销售量较平时下降约两成。

商品住宅日销售226套是怎样一个概念？今年3月份郑州市商品住宅销售9526套，日均销售300多套，今年2月份郑州市商品住宅销售4887套，扣除春节7天假期，日均销售达到232套。日销售226套也是自2009年3月份楼市回暖以来，商品住房日均销量的最低值。

#### 买卖双方陷入胶着状态

开发商都没有推优惠的举动。”马水旺坦言。

帝湖花园项目营销总监董政告诉记者，“假日楼市的成交情况不是很理想，楼盘来访量有明显下降，楼市调控之前，每天最少能接待十六七组客户，五一期间每天只有几组，可以感受到老百姓的观望情绪愈加强烈。”

市民赵磊是专程想在假期里挑套好房源，“我去了好几家知名度较高的楼盘，售楼中心内几乎全是售楼人员，购房者太少了，但开发商也没有降价的意思，连比较吸引人的优惠都

原本以为假日里开发商会有相应优惠推出的市民赵磊略显沮丧地说，“这个小长假的楼市表现让开发商和购房者都很失望！”

如他所言，这个假期，开发商期待的抢购热潮没有出现，而购房者想要看到的各楼盘促销打折的场面也成为天方夜谭，买卖双方陷入胶着状态。

“现在购房者来电咨询第一句话就是问，‘啥时候降价’？看房的人确实少了，比以往减少两成左右。应该说买卖双方都在观望，大多数

#### 90平方米以上户型影响较大

比，否则大户型的销售将会受到很大影响。”马水旺分析说。

据了解，在新一轮调控政策的影响下，户型设计较好的两房产品依然备受市场青睐，而一些原本青睐大户型的二次置业者，大都表示要暂避风险，也不想因提高首付而增加买房压力。

机构调查显示，五一小长假期间，面积在60-90平方米的中小户型成交情况还是比较乐观，但面积在100平方米以上的户型则走得较迟缓。

#### 调控加码，开发商无“降”意

而推出优惠举措。”

接连而出的调控举措，让不少业内人士也感到些许紧张，“这轮政策比2008年的调整力度要大，而且政策仿佛没有出完的迹象，不知道什么时候还会出台新举措。”董政坦言对于政策的影响力，开发商同样处于观望之中。不过，在他看来，最近两三个月内郑州楼市应该不会有太大的变化。

“房地产新政的累积效应在五一已经开始显现，购房者不像以前那样恐慌。”永威置业副总经理马水旺如此说道。业内开发商也大都坦言五一楼市不如理想中的好。

河南省房地产业商会秘书长赵进京在接受媒体采访时表示，“对郑州楼市来说，新政肯定会影响楼市交易量，但不会出现价格暴涨暴跌的情况，新政的出发点是‘遏制部分城市房价过快上涨’，郑州近几年房价一直平稳上涨，没有像一线城市那样过快上涨。”

很少。”

五一期间，位于桐柏路的某项目售楼中心，售楼人员在闲聊，看房者寥寥，该项目近期刚推出一部分房源，但销售却不如预期的好。“政策调控前，都是没开盘都能积累相当量的意向客户，开盘就被抢光，现在政策调控太厉害，许多原来有意向的客户都开始观望了。”该项目一销售人员表示，“不过现在项目的资金流情况较好，短期内是不会有大幅优惠推出，更不会降价。”

汉飞金沙国际营销总监周恩华也在其博客上给购房者提了一些建议，其中提到一些位置偏远、品质及口碑差、150平方米以上的大户型(设计差)和超小面积纯投资性的小户型住宅，或者开发商自有资金不足高价拿地压力大的楼盘，可能会出现一轮价格调整。

新政出台后，想换套大房子更难了，资金压力的提高让人们愈加重视产品的质量，因此，那些面积大，但内部空间设计不够精致的大户型或将遭遇重创。

马水旺认为，对于开发商而言，重要的是如何快速销售完，实现资金回笼继而开发下一个项目，而消费者所关心的是房价的涨跌，因此，对于一些急需用钱的商品房项目，不排除会酝酿一些优惠举措，但价格也不会低于去年同期水平房价。尤其是郑州房地产市场不同于一线城市，且在二三线城市中价格也不算高，郑州政府大抵也不会出台类似北京那样严厉的地方新政。

#### 全国市场

#### 假期楼市“冷飕飕”

成交至“冷”的五一楼市与气温飙升的天气形成了鲜明对比，在这个被业内人士誉为重要销售节点的旺季，房地产调控政策效应逐步显现，各地表现明显。

#### 北京

#### 调控细则出台 签约量降82%

北京二手房交易跌入冰点，5月1日、2日的日均签约量仅为211套，与4月日均签约量1164套相比，降幅达82%。

据北京中原三级市场研究部统计数据显示，在4月14日以后的半个月里，北京二手房市场新增客户需求下跌了八成。而东三环某楼盘还出现了历史最大单的单个项目23套抛单，炒房客离场现象显现。

#### 上海

#### 观望浓厚 展会成交不大

为期4天的上海“五一假日楼市”展览会3日平静结束。据介绍，展会期间成交量不大，整体呈现观望状态。

据主办方介绍，此次参展开发商达220家左右，数量高于去年，而且他们有意加大了小户型住宅的招商力度。但是，从4天的运作情况看，开发商并未因新政而纷纷打折促销，消费者也多以观望为主，少有出手。

#### 广州

#### 均价跌两成 卖方忙促销

机构统计数据显示，5月1日和5月2日两天时间内，广州全市住宅销售178套，成交面积21021平方米，比平时正常成交低了一半；成交均价9287元/平方米，与3、4月份成交均价相比，降幅在两成左右。

五一期间，广州天河、海珠、荔湾、白云中心城区市场表现尤为低迷，其中天河区两天时间销售46套，成交均价在14000元/平方米，与3、4月份成交均价相比，均价下跌4000元/平方米，而其他几个老城区成交套数均在个位数。

晚报记者 王亚平

#### 一种声音

#### 中国房地产蓝皮书预测 房价下行幅度不会太大

昨天上午发布的《中国房地产蓝皮书(2010)》预测，2010年中国房地产市场总体上供求偏紧，各月房价同比增幅呈现由高到低趋势。

中国社科院城市发展与环境研究所原所长牛凤瑞认为，虽然近期在政策的调控下，房价出现了回落，但供求矛盾可能持续20年，眼下出现的房价下行时间不可能持久，幅度不会太大。

蓝皮书主编、中国社科院管理研究所土地与房地产研究室主任李景国在发布会上表示，如果2010年收紧货币，且加大房地产的调控力度，出台过于猛烈的房地产措施，2010年全国房地产价格会受到遏制，热点城市房价在下半年会下调，二、三类城市房价上涨的速度将减慢。

蓝皮书也指出，房价过高、上涨过快，已经成为影响中国房地产市场持续稳定发展最突出的问题，使房地产泡沫不断加大，中国房地产价格永远持续上涨只能是一个神话。

北讯