

# 只闻买家少 不见价下来

## 楼市进入胶着状态,后期调控预期不减,传发改委正拟新政

【一周资讯】

### “盛世港湾 美好家园”

#### 校园记者绘画大赛成功举办

5月16日上午,郑州市基正·盛世港湾社区内生态水景旁,郑州中学一附小和二附小的数百名学生、家长及社区业主欢聚于此,应邀参加郑州日报与基正地产联合举办的“盛世港湾·美好家园”校园记者绘画大赛活动,活动现场氛围格外热烈,基正地产对评选出来的一、二、三等奖给予了现金奖励和荣誉证书的颁发。

本次活动不仅推进了小学生素质教育的全面发展,丰富校园文化生活,陶冶艺术情操,展示了青少年学生积极健康、富有朝气的精神风貌;还为培养小学生成为二十一世纪多才多艺的人才,更好地适应当今社会要求,展示自我,迎接挑战,增强了自信心和自豪感;同时通过此次活动的举办,给了消费者与基正·盛世港湾亲密接触的机会,搭建了良好的沟通平台,使消费者加深了对项目及开发商理念的认知与认同,为项目文化的品质提升起到了积极的推进作用。

丁楠

### “梦想华林 尚峰苑景”

#### 华林·尚峰苑客户答谢会举行

5月15日下午,“梦想华林·尚峰苑景”暨华林都市家园3期尚峰苑客户推介及答谢会在弘润华夏酒店一楼大功能厅举办。在场嘉宾跟随沙画大师的双手重新回顾了华林集团16年的发展经历。惟妙惟肖的沙画艺术就像是华林集团这16年来为大家带来的优质产品一样,受到各位业主的喜爱。随后,华林投资集团河南区副总裁程惠首先发表讲话,她表示,华林尚峰苑是公司倾力打造的低碳社区,是都市家园项目的升级之作,建成之后将为大家提供一个健康、品质、安全的明星社区。坚定的信心,一如既往为客户提供优质产品的理念,让到场的每一位业主对华林尚峰苑充满期待。

牛光辉

### “一世清华 相约江南”

#### 清华园大型员工运动会圆满举行

5月15日,“一世清华·相约江南”郑州清华园大型员工运动会在清华·忆江南隆重举行。据了解,本次运动会共分陆地、水上两个赛场,其中包括“徒步后山、双升大赛、滚雪球、拔河比赛、海嘯池运气球、沙滩排球、水上足球、橡皮艇比赛”等近10余个竞技项目,活动当天,共有5个代表队的150余名运动员参加了各项比赛的角逐。

现场,水上赛场成为本次运动会的一道亮丽风景线,沙滩上、海嘯池内身着漂亮比基尼的员工们犹如一道彩虹,绽放出绚丽光彩。各个赛区的运动员们,争分夺秒,你追我赶,各展其才,为团队增光。

据悉,此次运动会是郑州清华园2010年举办的首次大型员工运动会,旨在通过此次运动会,增强企业活力和员工凝聚力,营造积极向上、团结和谐的企业氛围。

丁楠

### 国企北京建工

#### 14亿元高价再造房山地王

北京建工以14亿元余元的总价中标房山区房山线长阳站8号地,折合楼面价达到7500元每平米。成为房山地区第二高价地,房屋建成后预计售价将达15000元每平米。

“去年,房山长阳1号地和5号地被万科地产以5726元~6443元/平方米楼面价斩获,这次两块地的招标底价就达到了这个价,显然政府还是不希望地价太低。”有开发商如此表示。

社科院工业经济研究所投资与市场研究室主任曹建海表示,“目前地方政府既要规避媒体对其房价调控不作为的指责,但又不能丢掉对土地财政的依赖。”

经报

### “我很纠结”

#### 购房者苦等降价

销量锐减,房价却不跌,购房者感到不安和纠结

自4月17日国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(又称楼市调控“国十条”)至今,此轮调控已满月,因其频率高、力度大、针对性强,造成市场各方震动。

然而,从调控伊始,就由恐慌置业转为持币观望的郑州购房者,等了又等,尽管销量消减,却依旧没能等来房价的下跌,市场胶着状态明显。

本周一,记者以购房者身份致电位于长江路与嵩山路交会处的某项目售楼中心,一位男性销售人员介绍说:“均价每平方米5600元,按揭优惠2个点,一次性付款优惠3个点。”

当问及房价有没有下降时,该销售人员态度极为肯定地表示,“郑州房价不可能下降。”

无独有偶,记者以同样的方式致电多家项目,得到的答案如出一辙,新政之后,没有推出幅度较大的优惠,且卖方对房价上涨表示出极度地自信。

近期,郑州搜房网对在售的多家项目进行了价格分析,发现五一后房价依然坚挺,与4月份销售价格相比,有若干项目持平,也有个别项目均价上涨些许。

“这样的状况,让我左右为难很纠结。若买,怕房价真的下降,自己多掏一部分冤枉钱;不买,又怕僵持过后房价暴涨。”市民刘亮满脸困惑地说,自楼市新政后,他就暂时搁浅了买房计划,等了一个月也没见下跌,他的情绪又开始不安起来。

国泰君安发布消息称,一手房销量上周同比下降54%,深圳、杭州同比降幅超过75%。其中一线城市同比下降63%,二线下降48%。2010年1月初至今累计一手房成交量整体同比下降13%,降幅持续扩大,其中一线城市下降25%,二线城市下降3%。

根据他们联合调研的情况看,三线城市的反映要明显慢于一线城市,但目前销售仍已有较明显下滑,偏远楼盘感受到较大销售压力。

二手房市场同样上演着量跌价挺的现象,各中介公司均反映,本月成交量下降有50%之多,有些公司甚至下降了70%。“美华五月上旬交易量环比下降20%,同比下降20%,预计郑州二手房交易量五月平均将下降30%。”美华房产董事长乔小勇在接受媒体采访时介绍说。由于买方和卖方的观望情绪都较浓,价格方面相对平稳,浮动空间较小。

### “不见效不收手? 调控预期何为?”

后期调控预期不减,老百姓疑惑楼市调控究竟会有怎样的效果

近日,通过走访,记者了解到,购房者当前最为担心和关注的乃是此番调控究竟会达到怎样的效果。“是让房价下降还是上涨慢一些,这点不清楚,难以决策买与不买。”对楼市新政颇有一番了解的市民张先生如此说道。

5月13日至14日,国务院总理温家宝在天津调研时强调,坚决遏制部分城市房价过快上涨。之后又有媒体爆料称,国家发改委正在牵头起草一部“更严厉”的关于楼市调控政策的新文件,力度和范围将大于不久前刚刚出台的“国十条”。据了解,这份发改委新版楼市调控新政的出台时间,将视此次楼市调控情况而定。如果调控达不到预期,将会很快出台。

此消息意味着楼市后续调控预期不减,甚至大有“不见效不收手”的架势。本周一,沪深两市创出近期新低,地产股遭遇重挫。即便此番调控政策展示的的决心让大家对房价回归有了更多期待,但正如市民张先生所言,调控预期究竟是什么?令人感到疑惑。

对此,就有业内人士发表评论称,“之前有



### 收缩“输血口”

#### 房价或将步入盘整、下降通道

房价降不降,关键看开发商资金状况,货币政策紧缩,意在抄房企后路?

新政推出后,即便销量锐减,二三线城市项目房价也鲜有下降,业内人士认为其原因大都在于资金状况目前尚好,不到非降不可的程度。

“去年各房企都取得了不错的销售业绩,在资金方面大都不紧张,但是如果伴随着政策影响的深入,不排除下半年一些企业因资金问题,而推出优惠举措。”正商地产张琼坦言。

市场大抵如此,“2007年楼市步入调控周期时,一开始也是大家在观望,直到2008年下半年郑州楼市才出现明显的促销、打折,这都是资金给逼的。”郑州市长房屋开发(集团)有限公司董事长申仕禄分析说,“这轮调控会不会让房价下跌,短期内还不会有明显表现,这要看政策的威力和开发商的资金周转情况,若要单从供求关系来看,郑州房价还是要涨的。”

复旦大学房地产研究中心尹伯成在接受媒体采访时表示,“目前开发商资金较为充裕,手头不缺钱,暂时没有降价压力,而且可能新盘价格还在上涨。因此,成交量萎缩对开发商资金链的冲击还要一段时间后才能显露。”他认为,鉴于2009年房价的疯狂上涨,今年的楼市价格应该回归到去年年初的水平上。

由此可见,抛开供求关系,房价降不降,关键也在开发商的资金状况,假若银行不再“输血”,房价下降恐怕也不是想象。

今年以来,央行已经三次上调存款准备金率,目前大型商业银行的存款准备金率已高达17%,接近历史最高水平17.5%;而且每上调0.5个百分点,冻结资金量约为3000亿元人民币左右。

有报道直言,“提高存款准备金率就是抄房地产企业的后路,是最直接地调控房地产市场的举措。”这与央行在一季度货币政策执行报告中就点明,要行更为严格的差别化住房信贷政策,加强房地产信贷管理,促进房地产市场平稳健康发展相一致。

国泰君安称,多方位打压需求政策充分彰显了中央政府压制高房价、避免经济增长方式房地产化前所未有的立场,地方局部利益将服从中央整体利益。同时随着房产税等长期税种的出台,随着量价的调整,暂时性政策会逐渐退出。他们预判行业进入房价盘整、销量显著萎缩的下降通道第一阶段。

新政满月,楼市量跌价挺,市场胶着态势依然不改。上周末,有媒体爆料称,国家发改委正在牵头起草一部“更严厉”的关于楼市调控政策的新文件,力度和范围将大于不久前出台的“国十条”,这就表明后续仍有进一步严厉的房地产调控政策。本周一,沪指跌破2600点,深成指破万,均创近一年新低,地产股遭遇重挫。

晚报记者 王亚平

了太多调控不达目标、半途而废的经验,此番调控会否继续‘习惯性流产’,公众其实依旧信心不足。”

该评论还表示,“对于发改委的升级版调控政策,‘如果调控达不到预期’,据说将成为其出台的契机。但是,问题在于,此次楼市调控的预期究竟是什么,目标究竟在哪里,依旧语焉不详,甚至连调控的预期目标究竟是让房价理性回归,还是涨得慢点,也依旧各有说辞。这个时候,预期目标并不明确,调控究竟有没有达到预期,政策究竟是加力还是退出,也就必然为自说自话甚至利益公关留足了空间。”

不过,此轮调控的成败,地方政府的执行力度关系重大。新华社近日刊文指出,随着一线城市房地产调控细则陆续出台,一些炒房者从重点城市退出后,有向二、三线城市转移的迹象。专家建议应尽快出台地方细则,遏制房地产投资投机行为的“梯级转移”。

“从当前房价和上涨速度看,郑州应当不属于房价过快上涨的城市,至于会不会出台地方细则,还不好说。”一位房地产专家表示。