

触摸房价脉搏 集纳置业经验 提供购房参考

环城调查 郑州首个楼市试买报告出炉

历经浮华，调控期的楼市再度回归理性，如今的市场，买卖双方再陷博弈，“降”房价悬而未果。眼下，如何才能买到抗风险能力强的高性价比房产呢？本周，《第一地产》记者“潜入”市场，兵分数路，对时下在售的数十家楼盘进行专业调查，从最客观的视角入手，用最翔实的方式还原楼盘背后的真相。于是，2010年度郑州首个《购房试买报告》新鲜出炉。晚报记者 王亚平/文 赵楠/图

【行动】

奔赴全城，集纳置业经验

近日，“发改委出台更严厉新政”的消息在业内传得沸沸扬扬，地产股票也大幅下跌，而上周末，国家发改委产业研究所有关研究人员公开表态：短期内无更严厉楼市新政，三年之内免谈房产税。之后，尽管国家发改委负责人表示，上述研究人员的讲话并不代表发改委立场。但无论真假，是否属实，该消息的传播，令开发商松了一口气，市场已然没有了之前的风声鹤唳。

从4月至今，受宏观政策影响，全国各地房地产市场转冷，量跌价挺成为普遍现象，然而占市场主流购买力的刚性需求而言，置业作为当前的最关键要事，始终需要解决。

“从短期看，楼市存在不稳定因素，但从城市化发展的长远眼光看，房价一定是会慢慢上扬的，所以我不在乎一时涨跌，只要眼下有合适的好房源就会出手购买。”与大多数市民的观望态度不同，姚磊近期频繁看房，“新政出台前，房价的快速上涨让人感到恐慌，仿佛不给时间选房子，当前稳定的态势，正是给我们一个理性挑选房源的好时机。”

如何才能算好房源，怎样的房子才能抵御市场变化的风险？在《郑州晚报》诞生61周年、改版8周年之际，本报第一地产工作人员于上周深入郑州在售的主流楼盘进行实地大调查，以一个购房者的身份，从规划、区位、户型、价格等多角度予以咨询。

上周五一大早，各参与楼盘调查的记者就按照原定计划奔赴各区域主流楼盘。“在去每一个楼盘的途中，我们都记下了最方便的看房路线，也对项目所在区域的配套有了客观了解。”参与本次活动的一工作人员表示，“到售楼中心，我们先通过看沙盘了解社区规划和物业形态，然后以购房者的身份向销售人员进行咨询。”

“88平方米的两房是什么价格？”“项目何时交房？”“物业公司是哪家？”深入市场几天，类似这样的问题，每个参与调查的工作人员都要问上数十遍。



新政后迟疑不决的购房者

【发现】价值演变，触摸城市“脉搏”

为了调查能更全面和真实地展现楼盘真相，给更多的购房者提供有价值的购房参考，行动分多条线路，实地咨询了康桥·金域上郡、清华·忆江南、天伦水晶城、姿华金印花苑、基正·盛世港湾等50余家楼盘。

“之前从来没有这样对在售楼盘有过集中调查，此次行动，让我们更清晰地认识了当前郑州房地产市场的发展现状及水平，对各区域的居住舒适度也有了更客观的体验。”本次行动负责人如此说道。

近一两年，郑州城市化建设发展迅速，旧城改造、大交通建设等令郑州的面貌逐日更新，这对正在建设中的项目有怎样的影响，

对产品价值会有怎样的提升？如果没有这次实地走访，我们无法向购房者做出准确合理的建议。

“比如正在进行拓宽改造的京广路，之前道路窄、人流多，眼下灰尘飞扬。然而按照规划，京广路一沙口路快速通道是郑州市中心城区快速路‘一环两横一纵’系统的重要组成部分，也是市区唯一一条南北向的城市快速通道，建成后，将极大缓解市区交通拥堵，改善居民出行环境，该快速通道辐射区域内的项目价值自然会得以提升。”该负责人举例坦言此次行动的收获。

在该负责人看来，正是因为实地调查，才

对郑州这座城市的变化有了全面的掌握，“锦艺、万达、盛润等企业的挥师向西，让我们对西区的腾飞增强了信心；升龙、康桥等房企对二七区城中村改造的耕耘，也让我们看到了西南区域的崛起。”

一个项目的价值高低主要有两个方面的决定因素，首先是区域的发展现状和前景，其次则是项目自身的规划设计。政府发展规划决定了一个楼盘的潜在价值，在楼市火爆期，只要一个区域有利好规划出台，楼盘价格便会不断上涨。而现在进入理性调整期，也不是所有楼盘调整空间和跌幅都一样，这就和区域发展规划及产品是否稀缺密切相关。

【主旨】还原真相，提供置业参考

甚少，在买房过程中，完全跟着销售人员的介绍走，自己难以对产品的综合价值和性价比作出准确判断，这就很容易吃亏受累，尤其是一些小产权房，根本办不下来房产证，也不能走正常的按揭渠道，老百姓一旦在销售人员的‘忽悠’下交了房款，后面的烦心事就会接连不断。”参与试买行动的工作人员表示。

当前，我们已经进入新世纪的第二个十年，房地产业市场化也有十余年，在买房这件人生大事上，不能仅停留于初步的印象和认识，要看清大方向和趋势，掌握一些买房要领，梳理出一个系统性的、又没有遗漏和硬伤的购房指南。

比如，买房首先应该看的是地段和资源，

而城市发展方向就是资源集中的好地段。选择产品就是选择开发商，开发商的品牌一般都是凭产品品质获得的，但是在选择老品牌开发商的同时，一定要注意选择有成长性的开发商。也要看销售现场的秩序管理、人员气质和服务态度等，都可以看出一个开发商是否能成大气。当前社会大力提倡低碳生活，是否节能环保也是选择住宅的关键。

“本报告通过权威数据与真相报道，为购房者提供了一份置业样本，将会为购房者的置业决策提供参考，同时提高公众普通人的购房智力，让购房者在面对五花八门的楼盘时也能直观地作出评价和选择。”本次行动负责人信心十足地说。

市场盘整期，这五类房子相对抗风险

交通便利的房子 随着城市发展越来越快，人们对交通方便的需求越来越渴望。即便房价下跌，交通便利的房子持有价值和持有潜力也是不可忽视的。

市中心的房子 由于城市是以一个中心为基础向外扩散的，市中心拥有整个城市最丰富的资源、最便捷的交通和最完备的配套，而且市民以在城市中心生活为身份的象征，导致市中心的房价就是这个城市最贵的房价。事实证明，每次房价动荡的时候，房价最坚挺的往往是市中心的房子，因为需求支撑着市中心的房价。

政策性板块物业 随着体育经济、会议经济、招商经济的不断

发展，各大城市纷纷申请承办这些活动。这些活动给城市带来的经济效应使得各自板块极具置业价值。由于眼球经济长期存在，板块的各种配套会逐渐完备，板块的经济效应升值，会带动整个板块的房子升值。

文化性板块物业 随着市中心的房子逐渐被商铺和写字楼等物业所取代，政府开始把原先在市中心的大学逐渐规划为一个大学城或者一个文化区域。这些文化区域随着潜力不断被挖掘，逐渐形成一个很有置业潜力的板块，在此板块的房屋价格就会水涨船高。此类房子被标上的知识性、文化性标签，使得房价未来的潜力不可限量。

经济型板块物业 随着经济的发展，经济、商业中心的选择非常重要。商业中心所在的板块形成商业圈，以及由此带起来的周边商圈的形成和设施的完善，将导致此区域的置业价值越来越大。

晚报记者 王亚平

