8月商品住宅投资、销售多项数据比上月不同程度上涨

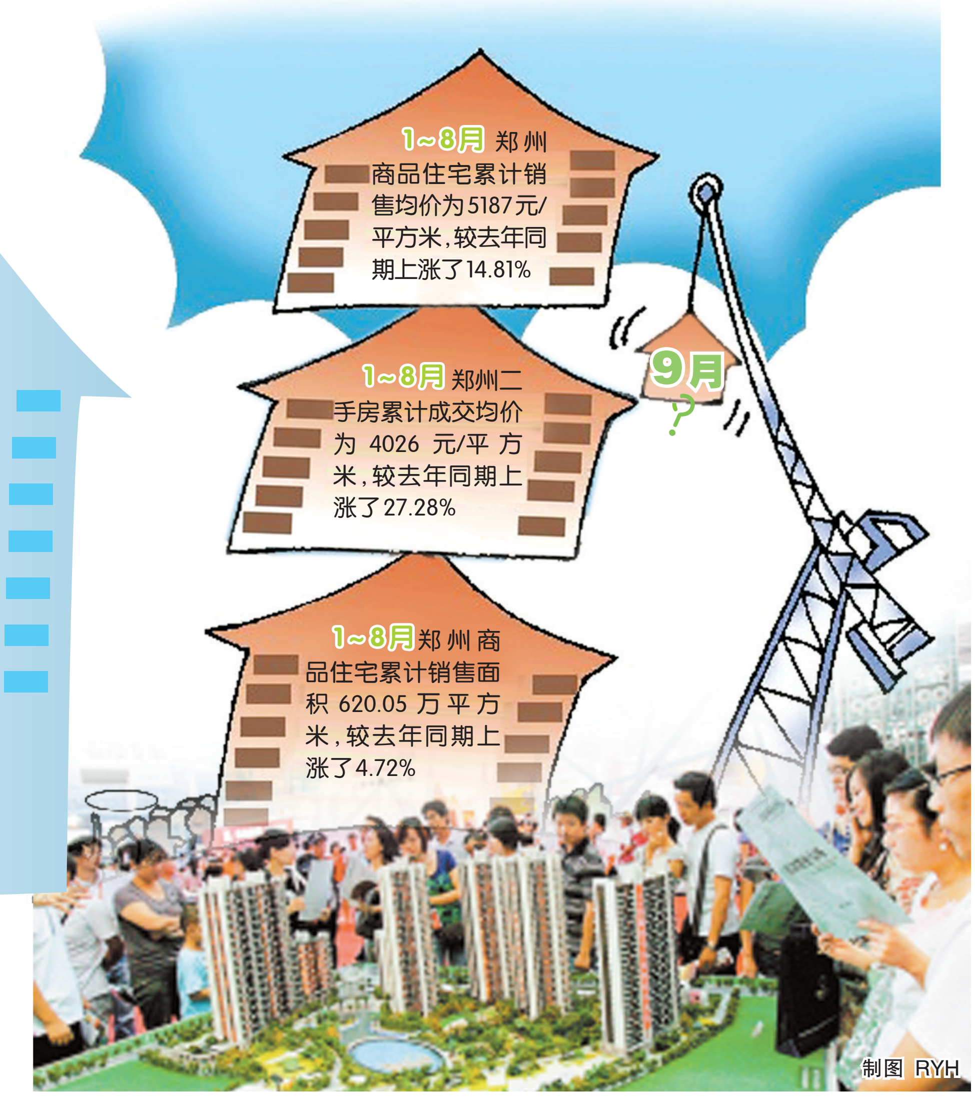
量价齐升，金九银十楼市有望回暖？

专家称，国家调控政策将在下半年或明年初有初步效果

几乎还没有冷下来的楼市，又热了起来。国家统计局10日公布的数据显示，8月份，包括全国房地产开发投资、商品住宅投资、销售面积、土地购置面积等在内的多项数据都比7月有不同程度的上涨。

在国家宏观调控政策方兴未艾的前提下，楼市如此表现出乎不少人的意料，市场走向也扑朔迷离。

晚报记者 王亚平


1~8月 郑州商品住宅累计销售均价为5187元/平方米，较去年同期上涨了14.81%
1~8月 郑州二手房累计成交均价为4026元/平方米，较去年同期上涨了27.28%
1~8月 郑州商品住宅累计销售面积620.05万平方米，较去年同期上涨了4.72%
9月
？

制图 RYH

现象 未冷又热，恐慌情绪增加

国家统计局10日公布的数据显示，8月份，包括全国房地产开发投资、商品住宅投资、销售面积、土地购置面积等在内的多项数据都比7月有不同程度的上涨。

与此同时，全国70个大中城市的房屋销售价格未见下降，同比上涨9.3%，涨幅比7月份缩小1%；环比则与上月持平。其中，新建住宅销售价格同比上涨11.7%，环比与上月持平；二手住宅销售价格同比上涨6.2%，环比上涨0.1%。

郑州市房管部门发布的8月份售房数据显示，郑州商品住宅均价为5548元/平方米，和7月份的5318元/平方米相比，每平方米涨了230元。

“楼市还没有冷下来，怎么又热了起来？”面对此般销售数据，等待房价下降的小冯感到不解和疑惑。

尽管8月份，政府决策层一再发出调控从紧的声音，部分城市暂停三套房贷，首套房利率七折优惠也逐渐减少，土地清查、预售监管等消息也是接连发出，但楼市似乎依然我行我素，未见影响。

有市场人士表示，虽然楼市全面回暖言之尚早，但随着房地产市场进入金九银十的传统旺季，反弹的力量可能会进一步加大。

进入“金九”，排队购房、日光盘等市场的表现让开发商信心大增，如小冯一样在观望和等待的购房者变得恐慌和不安起来，“下半年会有一些大型城中村项目入市，可选房源增多，但问题是我现在还敢不敢等下去，如果到时候房价再上一个台阶呢？”

疑问 二三线城市买房正当时？

“去年郑州房价在5000元左右时，还在我的承受范围之内，但没想到时不我待，今年就大幅上涨，很多楼盘直接飙到了7000元以上，新政调控下为什么郑州房价不降反升？”小冯质疑道。

正如小冯所言，记者发现，今年许多二三线城市的房价都呈现如此变化。

“中国的房地产从1998年开始经历了大约十年的黄金时期，河南的地产从今年才刚刚进入黄金时期，未来二三线城市将为房地产行业的发展开辟一个大空间。”建业集团董事长胡葆森这样表示。

在他看来，四季度，一线城市房价可能会往下调，但河南或许会不降反升。

这是否意味着二三线城市买房正当时？

有业内专家分析说，首先，当前二三线城市发展经济依赖土地资源并未实质改变，在调控以来，二三线城市土地出让量、土地成交价均呈上升态势，其土地价格在一线房企开发商看来太过便宜，伴随调控没有停止却有加码可能的市场环境，二三线城市正在成为一线主流开发商战略洼地。

其次，一些民间资金抱团进入楼市，其目的是保值增值，他们纷纷进入二三线城市大规模囤盘性买房，且投资对象由以前的中高档住宅，转向了普通住宅，这种变化将导致未来一段时间内二三线城市房源供应紧张，满足普通需求的房源更可能面临紧缺，而地方政府财力所限又无法快速形成市场供应，这将人为导致市场的供不应求，进而推涨。

除此之外，一线城市房价的高企，生活压力过大，“回家置业”现象愈加普遍，这些对二三线城市房地产业发展或许会起到一定的推动作用。

建议 急于涨价不如站稳脚跟

近期，市场出现了一些言论，譬如“金九银十将真正回归”、“房价将进入上升通道”等，于是一些楼盘开始蠢蠢欲动，急于向客户渗透着楼市将要回暖的信息，并告诉看房者楼盘马上就要提价。

实际上，楼市目前整体的成交情况仍处于“忽忽悠悠”不稳定的状态，成交“火爆”也只限于个别品牌楼盘和价格相对较低的项目。

今年的金九银十是真金还是镀金，市场是真回暖还是假回暖，还需要时间的考验，甚至不排除仍然出现二次回调的过程。

9月13日晚间的《经济半小时》栏目中，财政部财政研究所所长贾康表示，按照历史经验数据来分析，在这个调整过程中，它会有两次探底，才能完成一次调整。

北京大学不动产研究鉴定中心主任冯长春坦言，调控政策起到效果是一个长期过程，我们不能看到了成交量放大，就说调控政策的效用已经过去了。现在房价上涨的现象，一方面是高档楼盘的推出，另外有一些新上的项目的定位比较高，又到了销售的旺季，那么这样可能有一个回暖的现象。

此外，加大供应的保障房建设还需要一段周期，在这段时间内，市场上的供需关系还难以改变，价格也就很难降下来。

不过，随着金融、税收、土地等调控政策的进一步深化，这些措施都会进一步的发挥作用，再加上保障房、公租房等其他住房产品的建成，这些长期作用都会在下半年到明年年初逐步产生效果。

因此，在这种情况下，如果开发商被短暂的“幸福”冲昏了头脑，而急于涨价，又或者是本已销售不好，也采用提高售价的策略，制造卖得好的假象都是不可取的。

延伸阅读

今年前8个月，郑州商品住宅均价较去年同期上涨14.81%

1~8月郑州市市区商品住宅累计批准预售面积491.34万平方米，较去年同期上涨了101.81%；非住宅累计批准预售面积124.55万平方米，较去年同期上涨了229.93%。

1~8月郑州市市区商品住宅累计销售66142套（间），较去年同期下降了0.61%；商品住宅累计销售面积620.05万平方米，较去年同期上涨了4.72%；商品住宅累计销售均价为5187元/平方米，较去年同期上涨了14.81%。

1~8月郑州市市区二手房累计成交17986套（间），较去年同期上涨了10.21%；二手房累计成交面积为164.01万平方米，较去年同期上涨了11.14%；二手房累计成交均价为4026元/平方米，较去年同期上涨了27.28%。

80后贷款购房面积逐年下降

有房地产研究机构的统计数据分析，80后群体贷款购房平均面积逐年下降，2007年平均购房面积为83平方米，而至今此数据减小到72平方米，减小幅度约为8%。

而80后中全款购房的平均面积呈逐年上升的趋势。2007年80后全款购房平均面积为77平方米，而到2010年此数据猛增到124平方米，增长幅度达61%。

透过现象看本质，从80后购房贷款来看，当今80后群体购房呈现出明显的差异，“富二代”购房与“穷二代”购房的差异达到历史最大。

郑州廉租房将可租可买

《郑州市实物配租管理办法》规定，已经享受实物配租家庭自愿购买所租住廉租房的，可通过一次性付款、分期付款和按揭三种方式付款。

房屋价格实行政府定价：由郑州市物价部门按经济适用住房销售基准价与房屋简装修成本合计价款的60%确定。房款交清后，即可办理“房屋所有权证”，并标注“廉租住房”字样。

购买廉租房并取得“房屋所有权证”5年后，廉租住房还可转让。转让时，应当补交土地收益等相关价款；不满5年，因特殊原因确需转让的，由政府按原购房价格回购。

8月份楼市的反弹让还在观望和等待的购房者不安起来