



楼市观澜

相比年前,楼市没有了曾经的疯狂,购房者的恐慌情绪得以缓解,脚步慢了下来。那么随着调控的愈加深入,这一情绪会不会蔓延到开发商的队伍中去? 晚报记者 王亚平

开发商何时接棒“恐慌情绪”?

新年之初,新国八条出台、限购升级、加息、房产税试点等“狠招”陆续落地,让各种需求都猝不及防。

五年以内的二手房交易营业税全额征收,50万的房产要多交两万余元,这让二手房市场很受伤;限购令升级,将很大一部分不符合条件的需求者挡在了门外。

近日还有银行发出消息,在3月1日前未放款的客户,即便已经通过了基准利率下浮的贷款审批,也将按照基准利率来放款,3月份房贷利率继续走高已成定局。如此看来,即便有购房资格的老百姓,购房的成本也在不断增

加,有改善抑或投资需求的购房者或许也会比以往慎重更慎重。

密集出台的调控政策已经改变了市场风向,开发商对楼市的预期已大幅调低,但这并不代表进入了买方市场。仔细分析一下:相对于不断增加的刚性需求,市场依然“缺货”;通过增加保障房环节的供需关系,是缓慢且需要时日的手段;限购是硬性地压制了需求,存在的这些需求没有减少只是延缓。

因此,恐慌情绪并未过渡到开发商中间,短时间内也很难实现。如今,企业在制定战略时,只是谨慎,缺了些豪迈。而如果这个市场

只会让购房者恐慌,就说明楼市的话语权始终掌握在开发商手中,房价只能由开发商来决定。反之,如果开发商感到恐慌,楼市的话语权才有可能发生一定的转移,老百姓才能起到些许决定作用。

实际上,从根本上看,人口的流动是每个城市住房需求的本源,在人口流动趋势不能发生转变的前提下,硬性压制需求始终都是临时的举措,若难以持续,需求就很有可能某个时间段集中释放,出现报复性反弹。若要避免这种可怕的结果,则需要更有针对性的调控手段,从根本上来解决楼市的顽疾。

“平”添观点

保障房

住建部下“死命令”2011年建1000万套保障房

据中国之声《央广新闻》报道,住建部将陆续与各省、自治区、直辖市及计划单列市签订《保障性住房目标责任书》,完成1000万套保障性安居工程住房的分配任务。

目前,住建部已经向地方政府下达“死命令”,所有分配完成的目标任务,必须在今年10月31日前全部开工,否则主要领导将遭到从约谈到行政处分乃至降级、免职的严厉处罚。配合严厉的限购措施,保障性住房的增量供给在全国范围内的环比增幅将达到72%。

点评:若保障房供应能有效增加,将缓解住房市场的求大于供的供需关系。

降价

绿地卖房送房 产税 上海楼价现松动迹象

有媒体报道,近日,上海绿地集团位于松江的一处楼盘“新南路壹号”推出新优惠:在该楼盘买房,目前可以享受到买房即送五年房产税的优惠。

据悉,上海房地产业内人士为应对房产税的征税,研究了很多天,但是最终也没能找到规避的可能。该楼盘的举措实质上是一种降价促销,是以购房者代付房产税为名义。

点评:开发商营销手段花样翻新,意味着销售压力的增大,随着调控深入,这或将成为常态。

买房

化解购房资格限制 中介开价数万办5年社保

据报道,“京十五条”出台后,限购令中有关购房资格规定的破解或规避,目前已成北京楼市一个抢手的生意:帮外地人代办北京工作居住证,以获得在京购房资格,或向外地人收取一笔不菲的费用,帮助外地人补办5年连续在京社保等。

点评:正所谓上有政策,下有对策,但是各种所谓的“规避”办法背后都隐藏着巨大的风险。

“微”言大义

只言片语,却是一种平等的力量

郑渊洁 V 降房租
粉丝1433226人

我发起反对房租大幅涨价万人转发。在城市工作的很多年轻人由于收入少或其他原因租房居住。由于房地产市场调控,近期房租出现大幅上涨趋势,呼吁政府出台政策像限制房价那样限制房租上涨,给年轻人的生存和工作以希望。如像发达国家那样,立法租赁双方一旦签约,若干年内房东不得涨房租或涨幅有限等。

跟帖:尽管很多人认为效果不会很大,该提议还是得到了博友们的快速转发。

潘石屹 V 失活力
粉丝3447286人

刚才在《震海听风录》中谈到最近12个城市出台的限购外地人购房的政策时,我说,开放是发展的动力,尽管封闭后好管理,一切都是掌控之中,但一个封闭的系统慢慢就会没有活力,最后只能走向死亡。

跟帖:限购是硬性压制了人们的需求,真担心措施取消的时候有一场大反弹。

孙越 Jason V 限购好
粉丝192人

限购太好了,一项政策竟然能让所有的人满意,太神奇了。1.买到的认为还好早买到了(心里想差点买不到,庆幸) 2.卖掉的认为还好早卖掉了(心里想差点卖不掉,惊险) 3.没买到的认为还好没有买到(心里想房价要跌了,汗) 4.没卖掉的认为还好没有卖掉(心里想卖了就没法再买了,英明)

跟帖:难道这就是皆大欢喜? 太和谐了!

第一财经丁珂报道 V 卖户口
粉丝654人

淘宝上有人叫卖北京户口。记者联系,对方说:“我先和你结婚,买好房后,以赠予的方式转给真正的买主。之后离婚。手续费为房价5%。”记者问可否便宜。对方答“可商量,不过,已经有人和我联系过了,很有诚意,你要抓紧!”记者笑称:“如果别人抢先和你结婚,我不是还要等你离婚?”对方点头!(真事)

跟帖:这莫非是应对限购的“良策”!

一周资讯

大郑东又现精品社区 “东岸曦城”顺利奠基

2月20日上午,随着响彻云霄的隆隆礼炮,由郑州田园置业开发的“东岸曦城”项目正式奠基。“东岸曦城”项目位于郑汴路东段,属于郑州新区白沙组团的核心区域,各项基础设计成熟完备,规划超前,具有较高的市场认可度。

据悉,“东岸曦城”用地面积约7万平方米,建筑面积15万平方米,首期工程预计5月前开盘,将于年底竣工。一期将推出“多层+高层”的组合产品,以中小套型为主。据郑州田园置业有限公司营销部负责人介绍,“东岸曦城”项目更加注重生活配套建设,优化户型,建筑节能,以产品为中心,为业主打造百分百满意的高尚社区,“东岸曦城”项目将建造成一个精品工程、精品社区。 张浩

万能微博助你买房 新浪启动百万助购

近日,新浪房产微博发布【万能微博实现买房梦想】得到了众多网友的响应。基于网友积极转发而反映出的浓烈购房意愿,新浪乐居决定针对2011年买房的网友提供100万元“购房助购金”,正式推出“万能微博零团购 百万助购金回馈网友”的活动,帮助参与活动网友完成购房梦想。

首期25万助购金计划将于即日启动,分设20万助购首付大奖,1万助购传播大奖,8个5000元买房给力助购金三大奖项,参与乐居“零元团购”即有机会获得大奖。成为新浪房产官方微博粉丝将成为你中奖的必备条件。 王亚平

郑州一周 WEEK

节后,郑州各大楼盘有涨有折,似乎活力依旧。涨价楼盘中郑州西区居多,但涨幅最大的还是郑东新区,其中郑东曙光苑涨1100元/平方米,现均价为11000元/平方米。

晚报记者 梁冰

限购“风声”紧 节后楼盘促销提活力



郑州楼盘打折吸引刚需购房者

最高优惠9万,郑州楼盘打折吸引刚需

随着各大城市相继推出限购细则,“限购风”在全国铺开。2月18日晚间,央行又宣布要在2月24日进行第二次加息,让新年过后的第一个双休日变得颇不轻松。

而前日郑州市房管局召开的“郑州市房地产业工作会议暨郑州市住宅与房地产业协会年会”上,也声称严格按照“新国八条”的方案,但是进一步细则仍在商讨之中。

在如此强有力的调控政策下,包括郑州在内的全国大多数楼市都显得有些冷清。目前,郑州一些楼盘为了吸引广大购房者,推出了相当优惠的折扣,为冷清的楼市注入了活力。

其中,郑州恒大名都感恩业主元宵六重礼:

前20名买家特享七九折优惠;老业主介绍,新业主额外九四折;业主介绍购房可获得高达47000元购物卡;提前签约额外九九折;一次性付款九七折;购房可参加现场高达3000元抽奖活动。

中原新城80~100平方米户型,最高优惠6万元。四重礼,新年惠中原;正商幸福港湾购买三房,可享20000元+8888元组合家具基金+价值2000元金兔优惠;升龙国际中心购小户型最高赠送37800元贺岁红包,三房最高优惠6万元;正弘蓝堡湾凡2月15日前VIP认购均可享受1万抵2万优惠,推荐成交可增加5000元优惠;升龙凤凰城三房最高优惠9万元。

品红酒、吃汤圆 各楼盘佳节闹元宵

上周四,2月17日,是传统的元宵佳节,不少售楼部都不遗余力地推出了各种元宵亲情活动,郑州市楼市沉浸在节日的欢乐海洋中。

春节的欢腾还未散去,元宵佳节又乘着新春的余韵喜乐抵达。窗外的鞭炮声此起彼伏,幸福里院正火树银花。2月17~20日,“欢乐闹元宵,喜聚森林湖”活动在森林湖热热闹闹上演,品汤圆、送花灯、猜灯谜、赏国画,业主们在这里体验了难得的清静与放松,团团圆圆,幸福美满的气氛久久萦绕心间。

2月18日18:30,在康桥溪山御府售楼部中心,“2011世家之夜红酒品鉴会暨溪山御府农行联谊会”如期举行。受邀前来参加本次品鉴晚宴的有农行高层和其他金融机构的来宾,以及一直关注康桥溪山御府的贵宾,并且还有两名特邀嘉宾,分别是河南省人民广播电台的主持人吴画和拉菲集团华中区营销经理Miller。世界顶级拉菲酒庄原汁佳酿,加上现场演奏的小提琴音乐、风味独特的西餐,以及各种茶点和水果,让在场的各位贵宾都沉醉于世家风情之中。