

开春气象

2012 郑州楼市开春气象播报



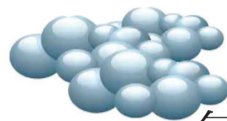
经过2011年楼市史前最强调控,购房者和房企等各方博弈在调控中仍未松懈。面对2012年,随着楼市调控和市场博弈逐渐深入,今年将成为房价理性回归和楼市调控的关键一年。在去年底召开的中央经济工作会议中,政府明确表示2012年坚持房地产调控政策不动摇,房价控制目标,将进入一个新的发展阶段,而政府对楼市执行部门问责力度的加大,也表明政府今年的调控决心和力度不同于往年之处。在这种大背景下,楼市博弈将逐渐清晰,而房价也有望走出屡调屡涨的尴尬境地,迎来实质性变化。2012年的楼市,整个房地产业将会因市场调整而出现前所未有的深度整合。面对政策高压和市场成交量的回暖缓慢,资金链的紧缺将迫使许多房企面临生存或转型难题,资金实力雄厚的品牌房企能承受市场变化带来的资金问题,但一些小型开发商面对资金短缺难题,或许会被市场淘汰或被迫转型。

虽然市场成交持续低迷,但越来越多的开发商放弃之前的高价走量的局面,转而进入多模式发展,优质项目的增多和房企愈演愈烈的促销大战证明房企也开始以价换量争取销售。但综合郑州城市发展水平和建设规划,房价不会一直处于低谷,郑州在中原经济区和郑州都市区双大政加速发展的前提下,房价大跌的可能性不大。

根据日前政府出台新规,今年严格实施差别化住房信贷,税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求。这意味着,未来刚性需求入市将会得到后续政策的支持。而作为开发商,面临的资金回笼以及债务偿付压力更大,今年将成为房价调整回归正常关键的一年。抢占楼市的刚需市场,将成为今年郑州乃至全国房企的第一要务。在这种情况下,谁抢占了刚需,谁就最先突出重围,走出困境。同时,一二月份是地方“两会”召开的密集期,三月份则是全国“两会”召开的时间。大多数年前没公开降价的楼盘希望“两会”后会有松动的政策出台。如果没有松动政策出台,一场大范围的价格战势必会在三月打响第一枪。



晴
日前政府出台新规,今年严格实施差别化住房信贷,税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求。



多云
去年1000万套保障房全部开工,今年住建部又提出新开工建设保障性住房和棚户区改造住房700万套以上,保障房大举入市将使我国的住房供需格局发生彻底变化。



微风
「精装一房加一元,送33800元比亚迪,再送19998元大礼包」,「百余套特价房,价格低至3000元每平方米」定向销售、团购特惠……类似如此的优惠信息逐渐增多,幅度较之前也有大幅增加,令郑州个别楼盘出现一波小阳春趋势。



阴转晴
近期全国多地首套房信贷利率却悄然出现了变化。在北京、广东、上海、湖北等地,原先高企的首套房贷利率开始回归基准点,部分股份制银行、外资银行甚至再次推出了首套房的信贷优惠政策。



雷阵雨
春节7天,许多城市销售仅为个位数,北京、济南3年来首现「零成交」。一线城市上海10套房,广州28套,南京、青岛、济南这些二线城市,成交量也是同样明显大幅下降。

[特别提醒]

郑州22个主流楼盘特惠大展
涵盖降价、团购、优惠、送大礼等多重模式

详见 B04-B05

暖春大惠

第二十二届郑州(2012春季)住交会

3月23日省人民会堂

暖春行动

- 联手30余家主流房企百余楼盘签订“最惠令”
- 展会现场每小时一推“最惠楼盘”
- 现场竞拍“特惠楼盘”
- 微博助推“特惠风暴”
- 燕子看房团引导“团购大惠”

开春探路 共同期待