

楼市篇



都过了年十八,很多建筑工地还没开工 看房人少,售楼部大多冷冷清清

春节假期,郑州只卖出一套房

在楼市调控不动摇的大势下,开发商调整营销策略才能免于被动



陇海路一房地产项目一片寂静,目前还没有开工。

立春后的郑州,依然春寒料峭,冷气袭人。老家兰考的老李过了正月十五就回到了郑州的工地上。“现在工地还没人,都还没开工,估计得过了(农历正月)二十了。”老李躲在一扇建筑挡板处说。说起郑州的住房限售政策是否影响到了他的收入,老李迟疑了一下说,“没啥影响”。

记者 胡审兵/文
马健/图

业内看法

郑州房价降3%~5%属于正常现象

去年底,国内一线城市出现的房子促销降价潮向众多二、三线城市蔓延开来。郑州的众多楼盘再次争相推出各种诱人的促销活动,一时间楼市降价以及会降多少成为众人谈论的话题。

“除了个别楼盘降幅可能大一点外,郑州的房价降3%~5%都属于正常现象。”昨日,一家房地产公司常务副总马先生说。马先生认为,现在行情不好,郑州房子一天也就卖个几十套至100多套,“看着这几天市房管局统计的数据,每天的成交量又慢慢增加了,原本准备节后降价促销的楼盘又开始观望了”。

总体上,马先生认为今年郑州的房价不会大起大落,原因除了刚性需求外,保障性住房无法及时提供以及租房市场租金上涨、农民工工资要提高等因素都使得郑州的房价向下空间有限。“预计在五一、十一等节庆期间,婚房需求量还会较大。”

而地产大佬任志强在2011年底时曾提到,2011年的房地产市场不算太坏,而2012年就不太好,同时由于2011年开发商拿地少,开工不足,将会导致2013年出现供应大幅减少的局面。

去年卖得好的楼盘,或是产品线丰富,或是营销策略对头

近日住建部、央行相继表态放松首套房房贷利率,昨日更是有安徽芜湖出现了楼市救市新政,而中央经济工作会议以及相关部委表态均称今年房地产市场调控不动摇。

河南财经政法大学教授李晓峰分析,中国的房地产市场变化一直与国家的政策变化密切相关。郑州市也是唯一列入限购范围的河南省城市,其走势也不能独立于大形势之外。后期楼市有没有新的变化,还得看国家的政策,1月31日国务院第六次会议上再次提出房地产市场调控不动摇算是最近最新的政策。“有这个大方向,房地产市场仍会处于调整状态,其他的政策就是从属性的、细枝末节的政策。”李晓峰说,最近住建部、央行表态首套房房贷利率放松,“原来提高首套房房贷利率就是错误的,这次只是修正了,因为国家调控房地产市场主要是打击投资、投机行为的。”

李晓峰说,从去年一些销售不错的项目来看,一是产品线比较丰富的企业,在一、二、三线城市都有布局,如建业、恒大等;还有一些就属于及时调整了营销策略,取得了很好的销售业绩,如大连万达,而像浙江绿城调整不及时后期就出现了问题。为此,李晓峰认为,今年开发商不要对国家的楼市调控政策抱有侥幸心理,要及时做好营销计划,否则房子卖不出去,后期很容易造成被动。

记者调查

都过了年十八,建筑工地大多没开工

国人有一句老话:过完十五才算过完年。“工地上的工人用的都是农民工,都是过了十五以后才会返城的”,2月8日中午,在秦岭路与冉屯路东北侧的一处工地上,透过围墙往里望去,悄无一人。走进一扇栅门,看门的老先生说他家是平顶山的,过年在这看着工地,“工地上现在还没人,估计到二十以后了才能开工”。

像此处工地一样,记者前天和昨天转了市区东、南、北、中方向10多个工地,除了偶尔会从某栋楼里传出机器的声音外,多是呼呼的风声,工地上除了看门的一两个人外,静悄悄一片。

位于农科路文博东路的一处建筑工地上,有几个工人在走动,远远的一处地基上,还有两个工人已经在焊钢筋,火星

时向外迸出。一个工人说他是郑州本地的,以前在南京做建筑,去年底回来了,“我爸我妈是这里看门的,所以就介绍进来了”,对于这里的薪酬,他还不知道。

以前在杭州打工的师傅小张是钢筋工,昨日站在长江路嵩山南路西南侧的工地里四处观望:“我刚来这个工地,现在工地上还没人,没有开工。”

房子不好卖,盖房子的没受啥影响

就如年前从四面八方回到各自的家乡一样,过了正月十五,农民工又开始陆续从家乡返回打工地。

老李就是正月十六从老家兰考回到郑州的。

2月8日,郑州晴间多云,三四级的偏西风吹得路上的行人一阵阵打冷噤。下午5点30分许,暗淡的阳光斜洒下来,已感觉不到暖和。

在农业路天明路附近的一处工地上,不时传来风吹着沙沙的声音。站在工地一处入口处,老李说话间,扯扯衣服,又朝里面的一扇建筑挡板前挪了挪。

“以前在七里河的一个工地上干,活完了去年底找到了这。”老李说,他是粉墙的,“粉墙分为内粉和外粉,我专门做外粉”。“粉墙的工钱按平方米算,每平方米4.5元~5元”,老李说郑州各工地上,粉墙工钱略有不同,每平方米差不了几毛钱,“一天工钱有四五百块钱”。

建筑上的工种不同,工钱也不一样。泥工工资最低,木工和钢筋工工资最高,不过,即便是泥工,一天工钱少的也有八九十块钱。

和老李说话间,该工地一栋楼的一位泥工包工头过来称:“这里的砌墙工钱按立方米计算,一立方米75元,一个砌墙的工人

一天至少也能拿到150块钱,多的也能拿到几百块钱。”

“工钱一个季度一结算,平时发个生活费”,说起现在郑州的住房限售,房子不好卖,老李一阵迟疑,似乎这些与他无关,“那是开发商的事情,我们只管盖房子,没有受啥影响”,不过老李补充了一句,“在市区盖房子和在郊区盖房子肯定不一样,市区的房子卖得快。”

与多个工地看门人员的聊天得知,建筑工地上工人的工资大多都是一年一发,平时只支取生活费。这或许也在某种程度上说明了,为什么开发商一到春节前,就要大规模地搞各种促销活动回笼资金。

看房人少,售楼部大多冷冷清清

如果说建筑工地上因为工人还没返城无法开工而冷冷清清,那么屈指可数的看房人是造成各售楼部冷清的原因。

“精品房源均价4650元”,“精装一房加1元,送33800元比亚迪,再送19998元新春大礼包”,“最高1万抵10万”……各种楼盘促销的消息见诸媒体

甚至手机短信,可似乎仍提不起买房人的兴趣。

在嵩山路长江路、棉纺路秦岭路、花园路农科路等多个楼盘的售楼部,大厅多是空空荡荡,偶有稀疏的看房人,置业顾问多在一片无事聊天。

不仅是新房,二手房市场也在“假期

中”。走在大街上,可以看到不少二手房中介还没有开门或者正式上班。

而一些二手房也开始降价抛售,在冉屯东路冉屯路附近的一个二手房中介门口,小黑板上写着急售房源,其中有几套诸如威尼斯水城等小区的二手房,每平方米价格不到6000元。

春节假期,郑州仅卖出一套房

网上搜索,春节7天,许多城市销售房子仅为个位数,北京、济南3年来首现“零成交”。一线城市上海16套,广州29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。而根据市房管局统计的数据,今年春

节假期期间和去年同期一样,郑州楼盘共计卖出去1套房子。

从今年全市的商品房开发计划来看,去年全年商品房新开工面积为1791万平方米,考虑到截至去年底市区商品房累计可售

面积还有659.66万平方米,今年郑州市的商品房新开工面积已降低到1100万平方米。

与此同时,与冷清的市场相同,春节假期之后的10多天里,郑州没有投放一平方米新的房源。

数据说话