

郑州第一报道，我们一直在你身边

# 热烈祝贺《郑州晚报》单日出版672版 创造“大世界基尼斯”新的世界纪录

## 地产观察室



楼市非常道

淡季不淡，旺季不旺。也许是对当下楼市最好的注解，金九已过半，市场依然不温不火。从9月前两周的成交数据来看，市场并未出现上行趋势。

### 楼市气象站



#### 南京物价局： 未实施“限涨令”

针对近日媒体报道的南京重推“限涨令”、设定涨幅5%“红线”的消息，南京市物价局服务价格处相关负责人18日表示，物价局并未发布过上述规定，也从未对商品房实施所谓的“限涨令”。南京市住建委相关负责人表示，商品房价格方面的问题不在该委的业务范畴内。

点评：不论“救”还是“限”，政府都是想防止房价出现大起大落。

## 金九过半，成色略显不足

今年1至7月份，在“以价换量”的刺激下，郑州楼市成交量、价“节节攀升”，全面超过去年同期水准，进入6、7月楼市淡季，这种势头依然旺盛，让人们对即将到来的“金九银十”充满了想象。

然而，步入8月份，这种趋势却逐渐有些“强弩之末”的味道。郑房40指数显示，8月份郑州房价为每平方米6523元，每平方米下跌331元，出现了17个月以来的最大跌幅。楼市量价齐升后急转直下，让对旺季抱有幻想的开发商们猝不及防，“金九银十”的成色会怎样呢？不免让人打上个问号。

淡季不淡，旺季不旺。也许是对当下楼市最好的注解，金九已过半，市场依然不温不火。

从9月前两周的成交数据来看，市场并未出现上行趋势。北京、上海、广州等一线城市成交量大幅萎缩，郑州的数据同比也是逊色不少。究其原因，自7月以来，房企降价优惠的措施逐渐减少，优惠幅度开始收窄，而房价止跌回涨也开始成为主要趋势。

另有数据显示，今年前8个月，郑州市区商住房累计投放了553.76万平方米，累计销售527.57万平方米，今年新增库存为26.19万平方米。加上历史库存数量，截至8月底，郑州市区商住房累计可售面积仍达到408.43万平方米，如果按照前8个月的平均销量测算，目前市场库存的商住房还能卖6个月。

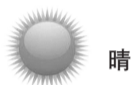
事实证明，价格的回涨在“去化难”、“库存

高”的情况下，市场未必会买账。当然，市场没有暴涨，内在需求依然会持续释放，市场暴跌的可能性也不存在。

因此，我们应该看到，尽管前期的回暖行情在持续，但并不意味着“金九银十”房价可以出现一个质的变化，目前的市场依旧处于从前的调控环境中，房价依旧是调控的重点。

开发商盲目的提价或许会再次将自己带入危机之中。因此，我们还是建议企业在“金九银十”这样一个今年最后的销售旺季，采取适当的降价策略，为企业全年的业绩奠定扎实的基础，毕竟后期政策环境仍然存在诸多的不确定性。

假痴不癫



#### 专业平台 催热黄金周二手房

国庆期间是每年的看房高峰期及交易高峰期，不少经验丰富的房产中介公司及经纪人早已预见双节小长假的交易趋势，提前通过网络展开了自己的推广攻势。有媒体报道称，很多业绩优秀的经纪人都在使用58同城房产网邻居。他们认为，这一产品能够有效地将自己掌握的二手房源信息推广出去，通过刷新、竞价、置顶等操作以及“诚信房源”板块的推广，有效促进市场拓展和业绩提升。

点评：借助领先的生活服务平台，大都能事半功倍。



数据显示，今年8月份，全国100个城市住宅平均价格环比上涨，郑州住宅均价涨至6798元每平方米。楼市是否已经回暖，今年“金九”消费旺季楼市将呈何种局面？在聊斋网近期举办的“三味聊宅地产业内交流会”上，业内人士与部分房地产企业高管，表达了自己的观点。  
本期主持 梁冰

## “金九银十”概念正在淡化？

### 唱作人

华润置地(郑州)有限公司营销总监 丁凌  
绿地集团中原房地产业事业部营销总监 白伊剑  
郑州和谐置业有限公司副总裁 徐绍崧  
华南城控股有限公司副总经理 王鹏飞  
住建部住房政策和市场调控委员会主任 娄立平



#### 娄立平：不会有更严厉调控政策出现

娄立平在发言中开门见山，为在座各位房企老总吃了颗“定心丸”。他首先指出，下一步不会有更严厉的政策出台，但表示现行的限购限贷等非市场化的宏观调控政策并不会一下子取消，会有一段时间的延续，相信明年上半年楼市会有所变化，有所好转。



#### 王鹏飞：楼市“趋于平稳”淡化金九银十

王鹏飞结合自身地产操盘经验给出了自己的判断，指出2012年楼市已经逐渐回归到“趋于平稳”的发展态势，尤其是随着社会的发展及市民消费习惯的改变，倡议逐渐淡化金九银十概念。他表示，对于河南市场来说，刚需是支撑市场发展的关键因素。



#### 徐绍崧：拿地就要做真正的好产品

徐绍崧指出，对于开发商来说，拿地就要做出好产品，这样才对得起开发商的责任。“金九银十”，实际上是大家营造的一个概念，购房者真正自己去购房的时候，“刚”与“不刚”只有自己清楚。



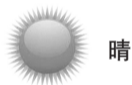
#### 白伊剑：郑州楼市将呈波浪式上升

针对目前郑州的住宅市场，白伊剑指出，从长远来看，郑州住宅市场是非常乐观的。只要抓住郑州的刚需置业者，住宅市场将会呈现螺旋式上升，波浪式前进的状态。今年年底之后，进入明年，开发商去库存压力会逐渐变小，届时如果宏观经济不出现大的滑坡或者大的政策变化，房价将会上涨。



#### 丁凌：明年3月份楼市或将迎来利好

丁凌认为，由于刚需逐渐释放，投资客放弃观望逐渐出手等因素影响，明年3月份楼市或将迎来利好，而今年下半年，将是开发商与购房者一个“一拍即合”阶段性的低点，既是开发商“放量”的好时机，也是购房者置业的好时机。



#### 黄怒波： 冰岛租地事宜敲定

中坤投资集团董事长黄怒波18日表示，在冰岛租地开发旅游资源事宜已经基本敲定，今年10月份将在北京签约，租期为99年。黄怒波在2011年9月提出，计划斥资约880万美元买下300平方公里的冰岛土地，并计划投资200亿冰岛开发旅游度假项目。300平方公里约占冰岛国土面积的0.3%。他还计划5年内内在挪威、芬兰、瑞典等北欧国家建立度假村。

点评：高额利润驱动房企出击海外市场的步伐愈发加快。



#### 雅戈尔 房地产业务陷身泥潭

雅戈尔的房地产业务受宏观调控影响流年不利，股权投资也因市场低迷而经营惨淡。号称“三驾马车”的服装、金融、地产三大业务已有两驾陷身泥潭。早期以服装、纺织类业务起家，后期则大肆扩张房地产业务和股权投资。“如今，辛苦赚来的服装利润是填补不了房地产现金流空白的，资金链断裂、巨额亏损的隐忧时刻存在，到时候怕连起家的雅戈尔服装也会被拖下水淹死。”有研究者这样表示。

点评：作为“实业优而转投资”的典型，短期的甜头不代表能够永远稳健地经营。