

随着近期中央对房地产业定调“促进房地产市场平稳健康发展”而释放出的积极信号,看好房地产市场发展前景的声音再起,开发企业的信心也出现回升。记者昨日从郑州多家楼盘获悉,虽然七八月份为盛夏时节,总体来看,房地产市场仍然比较平稳,个别楼盘甚至还销量大增。
郑州晚报记者 胡审兵
实习生 赵玉龙

天气烘烤模式 郑州住宅市场淡季不淡

有楼盘8月份 半月销量抵上7月一整月

位于郑州西区的一处大型楼盘进入8月份后,通过组织演唱会等活动,在8月份至今不到半个月的时间里,销量已经达到了7月份一个月的销量。不仅如此,该企业负责人称,销量大增还是在房价略有上调的情形下出现的。据介绍,该楼盘最近每平方米上调了二三百元。

位于郑州东区的一新开楼盘,企业负责人称七八月份的销量称不上好,但是也不算淡,总体上销售形势比较平稳,没有大起大落,房价、销量与五六月份相比都没有大的变化。

位于郑州南四环的一处楼盘,企业负责人称他们前一个月的房子已经基本卖完了,目前正在扫尾;现在正在准备下一期的房源销售。对于当天的市场形势,该负责人表示对市场比较看好。

中原集团研究中心总监刘渊昨日告诉郑州晚报记者,从楼市的各细分市场来看,新房销售市场,全国前7月销售面积同比依然有大幅增长,监测的40个主要城市虽有环比小幅回落,但整体呈现淡季不淡局面。而房地产行业再融资重启的消息,显示出新一届政府在调控思路上的转变——从原先的行政限制转向长效机制,目的还是保证市场“平稳健康发展”。

郑州房价 会维持平稳状态

随着这几年国内大型房企相继进入郑州,在提升住房品质的同时,也相应带动了房价的上涨,加上中原经济区、郑州航空港综合实验区上升到国家战略,郑州经济社会快速发展、基础设施等配套建设也日趋完备,这些因素基本上压缩了房价的下降空间。永威置业常务副总经理马水旺指出,从目前来看,开发商对未来楼市的向好走势期望值还是比较高的。就郑州来说,房价还是会维持一种平稳的状态。

马水旺认为,郑州的房价,特别是在2015年前都不可能有很大的变化,还会维持逐步上涨的趋势。随着2015年后,一大批城中村改造房源建成投放市场,房源可能会供大于求,房价上涨的动力才会下降。

对于房价的涨跌变化,马水旺称,现在投机买房的人很少,主要还是刚性需求买房。“投资买房的人一般是在一个楼盘新开盘时可能存在,因为开发商经过八九个月甚至一年的开发建设,大量资金占在项目上了,新盘刚开的时候,一般定价较低,主要是因为开发商需要快速回笼资金”,马水旺说,在这期间,有些人可能会趁势买房,一旦开发商资金稳定后,随后的房价都会慢慢上调。

中原集团研究中心总监刘渊认为,今年全国及主要城市的新房月销售量均保持在平稳水平,由于目前政策稳定,经济复苏,预期未来成交量可保持稳中有升趋势。但由于去年下半年基数较高,因此全国新房销售面积的累积增长率将逐月回落,预计全年同比增长率在7%左右。

观点

楼市调控思路已经转变

上海易居房地产研究院研究员严跃进昨日向郑州晚报记者分析,目前,保增长、促进楼市平稳发展,已成中央宏观经济发展与楼市调控的一个思路。从目前国家经济低迷、产业结构亟须调整、楼市越调越涨等不正常状况来看,“淡化行政、强化市场、增加楼市与经济调控的长效性与可持续性”,将成未来政府发展宏观经济与提振楼市的一个重要思路。这也是目前融资开闸呼声越来越大、各地陆续有取消限购限贷等动作是相吻合的。

楼市火热模式 楼盘半月销量抵上一个月

房企不差钱 四处想着拿地

虽然今年出台了新的“国五条”,但市场在经过短暂的惊悚后,很快恢复了正常状态。而且,随着市场的持续走好,现在很多大的开发商已经是“手里有钱,心里不慌”,四处打探买地。

马水旺就表示,他现在一直关注土地市场的情况,打探有没有合适的地块可以拿。像他一样,很多实力房地产企业都是拿着钱找地。新田置业总经理冯常生表示,现在他们也在和郑州市的两个区接触,为拿地做准备。

中原集团研究中心监测数据显示,7月份,40个城市含住宅用地供应面积与6月基本持平,处于年内相对高位;较2012年平均水平下降约4%,较2013年上半年平均水平上升约17%。具体来看,一线城市得益于北京和上海供应的激增环比大幅上升,二线及三、四线城市则呈不同程度的下降。

同时,得益于前期供应的增加,7月份中原集团监测的40个城市含住宅用地成交维持前期的上升趋势,环比上升约15%,但较2012年及2013年上半年平均水平均有10%以内的下降。具体来看,含住宅用地成交全线上升,其中一线城市环比上升约17%,二线城市环比上升约28%。

不过,刘渊称,目前,不论是新房销售还是土地市场,表现良好的均集中在一二线城市,三四线整体表现平平。温州限购松动,反映出这类城市依然存在压力。而放松房企融资限制,不仅可以鼓励增加普通住房供应,同时使行业融资回归正常渠道,防止影子银行风险积聚。因此,行业内不应过后市过于乐观。

相关

楼市长效机制3个月 后有望公布

在昨日举行的2013博鳌房地产论坛上,中房协副会长朱中一现场表示,受到广泛关注的房地产长效机制预计需要3个月才能公布,方向不再针对房价。

记者从昨日论坛获悉,“史上最严厉”的限购政策可能有保有压,土地和税收是两大关键。华远地产董事长任志强称“不会大涨大跌”。不过也有看空者如卓越置业执行总裁张远就告诉记者,长效机制是一种希望,但还不太现实,企业还是要根据自身发展,“钱”途要紧。

中房协副会长朱中一昨日在论坛开场发言即触动焦点。他表示,受到广泛关注的房地产长效机制预计需要3个月才能公布,方向不再针对房价。

朱中一向记者表示,其已向中央提出建议,鉴于当前房价、地价上涨的预期不减,对土地供应紧张、地价、房价上涨较快的城市,要强化地方政府责任制,强调住房用地的供应计划要与住房供应计划挂钩,普通商品房用地的出让价格要与稳定房价的目标责任制衔接。“否则下一步稳定房价的难度更大”。

华远地产董事长任志强也表示,很多人把希望寄托在三中全会,希望能给出一个比较明确的目标,“所以一定要等三中全会出来了才知道”。

在关于房地产调控长效机制的问题上,土地和税收被屡屡提及,成为两个关键元素。“土地、税收,这两个环节是解决长效机制最重要的两个元素。如果再加上一点就是新的投资渠道,这三个因素是解决长效机制的关键,没有很好的结合,这三个因素都解决不了。”宝龙地产总裁许华芳表示。

陈琳琳 南都供稿