

回暖信号欲出还羞 练好内功探寻出路

# 群英共议周口楼市明天

□记者 王永剑

2012 年楼市扑朔迷离,中央对楼市的调控政策继续从严,但是进入 6 月份以后,积压的刚需开始爆发,一些楼盘成交量上涨。国家整体经济疲软,地方楼市微调“小动作”频繁,开发企业整体资金紧张,房价是否欲跌还休?近俩月商品房成交量上涨,周口楼市是否已经进入回暖通道?7 月 5 日,周口地产圈内人士在新和铭城项目售楼中心会聚一堂,共议楼市发展走势。

## 旋律:楼市调控

近日,全国 30 余城市对楼市调控政策微调,河南也有利率下调小道消息传出。郑州成交量有所上升,周口城区不少楼盘打破零销售,来访量和市民购房的意愿开始强烈,这意味着楼市已经回暖?

周口房地产协会会长高家魁说,纵观全国楼市,2012 年房地产仍然是步履艰难的一年。但房价下降的通道已经打开,随着时间的推移,已经从量变到了质变的阶段。他认为到 2013 年的上半年,房地产形势不会有大的改变,而造成这种局面的的原因是:楼市调控政策不放松。他预计今年到明年,楼市的调控还会向更深层次方面发展。在“三令”(限购、限贷、限价)没有取消之前,楼市不可能大幅度上涨,这主要是缺乏动力和能力,楼市调控仍然是今年的主旋律。目前,楼市的发展形势,他用 3 句话概括:一、国家房地产调控趋紧,导致房地产市场继续低迷;二、多渠道供房体系(保障房、公租房、廉租房)的构成,导致房价上升受限;三、宏观调控紧缩紧跟,房地产企业举步维艰。

周口人口基数大,城市化率低,所以,周口的刚性需求很大。从住建局得到的数据,2012 年上半年,周口城区商品房销售超过 10 万平方米,金额为 2.3 亿;二手房上半年成交 463 套,面积近 5 万平方米。与 2011 年同期相比,均有提高。由此看来,房产调控对周口有影响,但是影响不大,周口的房地产还是比较乐观。但是就周口人均收入而言,周口的房价还是偏高。与周边城市房价相比,基本合理。

房价现在回到合理水平还是有一定的距离。房地产市场的发展,短期内还是趋于平稳。对于谬传新政,他表示在情理之中,但是国家的宏观调控政策坚决,任何地方政府改变不了局面。

## 信号:政策放松

针对多地“微调”和河南新政出台,新和铭城项目总经理宗耀华表示,目前,周口市的情况不是很好,但是周口整个南区在未来 5 年内还将是周口项目的“领头羊”。五一路、八一路打通,贯通南北,很大程度上要拉动周边的项目,所以,依然看好周口楼市。而这一乐观也不是盲目的,而是根据国家政策分析的。因为“国八条”、下调利率等都是国家的方针,是从根本上调控,并且起到了一定的作用。

去年以来有 33 个地方政府的微调政策,仅有 5 个被否决,80%的新政得以实施,从而我们可以看出地方财政吃紧,这给了我们一个楼市即将回暖的信号。目前,国家坚决遏制、坚决控制房地产的词语已经被调控替代,这也说明国家的态度已经有所转变。微调的信号有以下几点:一、房产税,这是房产开发的克星,但是这只在大城市实行,没有发展的趋势;二、保障性住房,从去年 1000 万套降到今年 400 万套已经说明一切;三、贷款利率,这是国家调控以来首次下调;四、国家允许在集体土地上建设公租房,这是国家对房地产行业调控的放松信号。

天鹏皇朝项目的刘玉勇也有相同看法,他认为,纵观楼市,回暖状况已经显现,只是不很明显。对于网上炒作的那些信息,是真的也好,谬论也罢,实际上已经说明地方政府关于调控开始动摇。从个人角度说,政府有些话是不愿意说、也不能说。而房产企业则是借助网络做一下刺激信号,意在告诉政府,再打压下去对行业的发展不好。所以,他说:“我对周口楼市很有信心,前景一片大好。”

对此,东来尚城项目营销总监刘鹏飞认为,周口的楼市是“负阴而抱阳,冲气以为和”,回暖形势已经渐显,房地产的发展是越调控越有潜力。但是,要想得到客户认可,还要在产品

握市场、掌控市场。而目前成交量逐步上升,加之地方政府举动来看,周口房地产依然形势乐观、高歌猛进。

金水湾项目副总王占军认为,虽然楼市渐现回暖迹象,但是要想创造业绩,首先是产品的定位,其次是楼盘品质,户型要针对各种各样的人群,外出人群肯定会和南方的城市做一下比较,这样才能展现实力。

## 回暖:乍暖还寒

针对楼市回暖的现象,观澜国际项目总经理安军民则有不同看法,他认为,既然国家已经提出来调控政策,应该不会轻易就改动。政府调控不是在打压房价,而是在调节经济结构。假如国家所有的钱都投到固定资产上,就没有资金去做其他的事情。但是对于房产市场的发展前景,大家的自信应该是有的,只是不要太乐观,因为不是时候。政策的调控对于周口来说,影响不大。即便以后楼市回暖,也不会像先前那样有大幅度的变化。

万达·熙龙湾项目策划部经理王磊同样认为目前说房产回暖还不是时候。他说,一线和二线城市,包括郑州,虽然销量上去了,但是价格持平或略有下降,周口的滞后性尤为明显。这一点在银行政策、客户的敏感性等都能感觉到。但是不管怎样,总体感觉政策的底儿已经看见了。另外,货币金融政策也有所放松,预计最近一段时间还会有降息的可能。据掌握的信息来看,恒大最近一段时间在价格方面有 5%~8%的上调,这是一个集团的信号。其实,这也是房地产发展的一个趋势,他对下半年是比较有信心的。目前,主要做的还是把产品做好,等待厚积薄发。

阳光澜岸项目的营销总监余海江认为,从一线营销的角度来说,由于宏观调控,最近也确实积压了一部分需求。他说,前段时间,看房的多是刚性需求的客户,而最近一段时间出现了不少改善型的客户,投资客户方面还不太明显,种种迹象已经表露出楼市有回暖的迹象,但并不代表已经进入了回暖通道。近日出现的河南新政以及各地方政府的微调政策来看,这是地方政府与国家在调控方面出现了分歧。中

央政府出发点是考虑民生问题,而地方政府因为土地财政和税收资金减少,想通过微调将楼市回暖,出发点是不一样的。所以,楼市回暖,眼下还不是时候。

## 平稳:市场走向

针对楼市回暖说,维也纳公园项目总经理戚新兰说,房地产的趋势是每一个开发商必须关注的问题,冷和暖都需要认真分析。关于调控,她认为是“调”和“控”两个概念。“调”就是在出现不合理的情况时将其调到合理;“控”就是调整不明显的时候,就要出手控制了。因为“调”的因素和“控”的手段才能让房产市场走向平稳。就周口的市场行情,是否在“调”和“控”的基础上,她认为,房地产市场不会大起大落,应该是趋于平稳状态,是逐步攀升的,然而跌的可能性不大。

新和铭城营销总监甄洪峰说,楼市的回暖取决于需求。还有,随着建材等涨价,由此推断,房子不会跌,但也不会大起大落,应处于平稳状态。关于政策,政府只是采取拿时间换空间,等待保障房的建成。等保障房建好的时候,对于开发商来说便是比较冷的时候了。他认为,对于楼市冷暖的问题,大家心态要中庸平和。

## 出路:品质品牌

来自台湾的盛联阳副总丁品格对扑朔迷离的楼市也有不同见解,他分析,房地产并不存在不景气。因为今年郑州开发面积大概有 700 万平方米,虽然相对减少了 40%,但是还有 60%存在,所以,市场并没有死。这时候,我们就要比质量、品牌、信誉、资金链等。只要通过实力博取了这 60%,依然是有市场的,所以,没有不景气。他担心大肆宣扬房地产回暖,只会造成购买力下降。因为客户会想,既然楼市回暖了,那就等着调控到合理再买吧,如此一来,客户的观望心态越来越高,购买力也就下降,导致楼市依然低迷。这时候,大家能做的就是想办法提高产品的品质,这恰恰需要我们动更多的脑子去思考光明的出路。

广告