

楼市之风

# 是“回暖”还是“过暖”

经验篇

核心提示

近期,各地楼市成交量屡创新高,房价也出现明显的上涨迹象。地方政府“微调”动作频现、央行连续降息,强化着各方对于楼市回暖的预期,房价走势再次成为人们关注的焦点。

对于郑州楼市而言,一边是中央严控楼市不放松给人带来的期望,一边则是楼市量价齐涨带来的压力和地产巨头乐观看涨的热闹,房价未来走势,再次陷入重重迷雾。

□记者 曾邦华 文 李文波 图



## 1 量增价涨 楼市强势回暖?

长期以来,房价的涨跌始终牵动着无数人的心。8月初,独立经济学家谢国忠抛出“千万别买房,手上有空房子赶紧卖”的观点,而经济学家董藩则认为,房地产市场的高速增长还未结束,早买比晚买强。两位经济学家截然相反的楼市观点引发了人们对下半年房价走势的关注。

18日,国家统计局发布的7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,7月依然延续着5月、6月回暖的趋势,70个大中城市中,房价环比上涨的城市有50个。而在6月份,环比价格上涨的城市仅为25个,房价上涨的城市已经从“局部上涨”逐渐演变成了“普遍上涨”的态势。

## 2 优惠减少 提价楼盘不多

对于楼市回暖说,购房者心中恐慌,业内看法不一。对此,记者走访多家楼盘发现,随着近几个月房地产市场有所好转,开发企业资金压力得到缓解,部分开发商开始减少或取消优惠政策。

在航海路一楼盘,记者发现前期6500元/平方米左右的优惠价格已经悄然上提,虽然新开盘房源报价还是原来的报价,但是优惠幅度却大幅减小。对此,置业顾问解释说,前期因开发商缺钱所以优惠幅度较大,现在资金状况好转了,决定取消一些优惠措施。

位于北环附近的某楼盘最近刚刚调整了优惠策略,认

筹款从原来的2000元抵1万元修改为2000元抵4000元,“7月份项目成交了100多套,销售状况不错,现在所剩房源不多,不愁卖,公司就调整了优惠政策。”置业顾问表示。

对于省会郑州而言,5月份以后也出现了量价齐涨的现象。在楼市传统的7月份销售淡季,商品住宅销售10040套,成功“破万”,均价6854元/平方米,环比上涨1.63元/平方米。

省会楼市自3月份呈现出回暖迹象以后,成交量就稳步增长,业界传言数月的楼市回暖是否确实已经到来?对此,有业内人士表示肯定:“目前市场确实是在回暖,个人认为房价已经见底,预计这次回暖能维持到明年上半年。”

不过也有观点认为,目前限购政策尚未动摇,断定市场真正回暖尚早。

对于限购政策尚未动摇,断定市场真正回暖尚早。

对于限购政策尚未动摇,断定市场真正回暖尚早。

## 3 八卦房价 难以大涨大跌

降息、政策微调等一系列利好政策不断刺激房地产市场持续放量,那么在稳增长的经济大背景下,不少人担忧为刺激经济增长,对房地产的调控或会再次放松,重演2009年房价暴涨的一幕,对此,业内人士认为,下半年,房价大幅上涨或下跌的条件和环境都不存在,未来房价走势依然是政策导向。

竞合地产董事长王东表示:“下半年房价不太可能出现大涨,不会出现类似于2009年那一轮走势。因为现在供应量、库存量的累积足以在供应量上面压住房价的走势;另外,从需求端来讲,限购和限贷政策还在继续。”王东同时认为,“下半年郑州市区内房价也不可能出现大跌,即使下跌,幅度也非常小。”

上海同策河南公司总经理韩涛也表示,本轮开发商涨价,很多都是去年吐血后的补血。从销售情况来看,涨价的楼盘销售速度比其涨价之前要慢,因此在持续的调控政策下,楼价大涨已经不再可能,至于目前出现的涨价现象只是个案,这更多是开发商的营销手段,是一种试探性的策略,不会引发大范围、大幅度房价反弹。

《教育广场》订座电话: 65683076 65683079 本栏目刊登: 留学移民、培训、招生、教育用品形象等。每周一、三、五全国发行 龙吟广告独家承办



中安国际

十六年专注出国留学、移民服务

# 美国、加拿大留学全方位规划讲座

时间: 8月25日(周六)上午10:00

地点: 经三路与丰产路交叉口财富广场6号楼3层

座位有限,请提前致电订座: 0371-63858866 / 65356966

- 精彩预告
- ☆ 如何规划留学未来,如何低成本就读美国、加拿大一流大学。
  - ☆ 计划留学的你,学校的申请、签证准备工作应该如何开始?
  - ☆ 美国、加拿大名校录取标准是什么?如何得到高额奖学金?
  - ☆ 各个专业学科你该如何选择,在北美的就业需求与发展前景如何?

美加八大名校招生代表莅临现场,无语言成绩,可有条件双录取!



## 加拿大硕士申请最佳机会!

加拿大十大名校即将来华招生,河南中安国际代理!

教授亲临面试,进入快速录取通道!

2013年入学加拿大硕士的最佳机会!

面试报名截止日期: 9月5日

参加面试学校:

UBC大学, 西门菲莎大学, 温莎大学, 约克大学, 达尔豪斯大学, 布鲁克大学, 纪念大学, 圣玛丽大学, 圣文森山大学, 新斯科舍省艺术与设计大学。

招生专业广泛: 工、商、理、文、法、医、教育、艺术设计等多个领域。

## 美国、澳大利亚名校 面试招生说明会

敬请预约

维克森林大学  
伦斯勒理工学院  
德拉华大学  
弗吉尼亚理工大学  
德州A & M大学  
东北大学

全美排名第25名  
全美本科排名第22名  
美国公立大学第28名  
美国公立大学第30名  
全美排名第61名  
全美排名第62名

莫纳什大学  
悉尼大学  
新南威尔士大学  
麦考瑞大学

澳洲八大名校  
澳洲八大名校  
澳洲八大名校  
澳洲排第9名

招生说明会日期: 9月8日-9月25日

招生说明会日期:  
9月15日-9月28日