

春华秋实。秋天是收获的季节。郑州的季节已然入秋，郑州楼市是否同步进入秋天模式呢？

8月时间过半，距离“金九”这个传统的销售旺季只有十余天，与郑州天气陡然转凉相反，郑州楼市温度骤然升温，开发商一个个厉兵秣马，备战今秋，购房者的心情就像苹果熟了、橘子红了、蟹黄肥了、桂花香了一样开始沉醉，放弃观望出手购房的人群日益增多，导致郑州楼市销量连月走高。

去年，受限购、限贷政策的影响，郑州楼市没有迎来往年的旺销局面，“金九银十”成色不足，郑州楼市未能结出金秋硕果。今年的九、十两个月，郑州楼市的“金色”几何呢？市场是否会呈现部分开发商所期望的秋色满园？未来两个月的市场表现又当如何？连日来，记者连线采访有关业内专家和实地踏访部分售楼部，所见所闻，一言以蔽之，郑州楼市或将在今秋时节迎来收获季。

本报记者李莉

“金九”在即 郑州楼市或将迎来收获季

消费者：担心房价上涨入市步伐加快

对市场上激流涌动的涨价暗潮，感受最明显的莫过于意向购房者。

“刚开始还盼着房价能降一降，但几个月过去了房价基本上没有变化。”市民薛先生说。事实上，已经有不少购房者出现了像薛先生一样的担忧，购房预期也有所改变，由“盼着降价”变为“担心上涨”。

中原区的张女士看中棉纺路某大型楼盘一套三室两厅的房源，一直犹豫不决的她前几个月并未出手，“总想着多等一段时间房价就会多降一些，或者开发商的优惠力度会更大一些，没想到现在价格又涨上去了。”最近几天张女士被刚刚得到消息搞得有点心

慌。原来，在常规优惠的基础上，原本张女士通过朋友关系购房还可得到总房价减少5000元的额外优惠，但上周她再度咨询房价问题时被朋友告知“现在购房的话，原来额外优惠的5000元已经无法兑现了”，这一意外的消息让张女士在郁闷之余也坚定了本月就及时出手的决心：“若再等下去，到了九月份销售旺季开发商估计会将更多的优惠政策取消。”

对消费者悄然改变的购房心理，开发商已经深有感触。某房企负责人告诉记者：“原来我们是主动给予大幅优惠，四处找人打听身边是否有人要买房，现在是一些意向购房者纷纷

托关系来打招呼来买房。”

采访中，不少业内人士分析认为：“尽管当前楼市调控严厉，但是由于城市化发展所带来的城市人口增多、购房者多为首次置业的刚性需求等因素，郑州这样的二三线城市房地产市场尚处在发展阶段，潜力巨大，楼市出现供销两旺的‘金九银十’属大概率事件。”

对此，一位业内人士特别建议：“今年房价的走势将总体维稳，虽然大幅上涨的可能性不大，但金九旺季到来时部分开发商收窄优惠幅度也是正常的市场反应，今年准备购房的消费者对此要有充分的心理准备。”

市场：“金九银十保卫战”提前打响

以记者有限的记忆，除去年之外，以往的惯例都是，每年的九、十两个月都是楼市最火热的时期，在这两个月里，开发商会快马加鞭，使出浑身解数推高销量，而市场也往往不负众望地出现成交量与房价携手飙升的局面。

事实证明，市场在变，开发商的市场策略亦在随之而变。

史上最严调控政策之下，去年楼市“金九银十”的落差让今年的情况稍稍不同。往年开发商大都会在七八月份的淡季放缓步伐，等待旺季集中火力冲刺，而今年，为了有效保证“金九银十”的“成色”，不少开发商在8月就提前打响了“金九银十”保卫战，以“淡季不淡”的势头为房地产销售旺季蓄势。

记者近日走访发现，在楼市温度逐日攀升、购房者入市欲望渐增的当下，省会一些开发商已开始为“金九银十”筹划，加速推进“新房源”的上市步伐，不仅有多个项目在本月加推新品，一些楼盘在维持优惠力度的状况下，也开始抢在“金九银十”之前精准蓄客，并筹备“金九银十”的营销动作。

据记者不完全统计，郑州8月有20多个楼盘入市，其中，保利、建业、绿地、瀚海、康桥等一线房企占主导地位，且不乏高端住宅入市。

在中原区建设路，某大型住宅项目正在通过“存一万元抵五万元”的方式广泛招揽购房者。该项目计划在8月底9月

初左右开盘，销售人员向记者表示：“8月份虽然是传统的销售淡季，但从我们最近的蓄客情况来看，今年情况并非如此，不少意向购房者8月份已经开始提前行动。对于企业而言，8月临近9、10月份的销售旺季，此时就开始发力一方面可以为‘金九’提前蓄势，另一方面也可以做到先声夺人。”

河南财经政法大学研究院常务副院长、房地产经济研究所所长李晓峰教授分析认为，从开发商营销层面来看，选择在此时推新楼盘入市，既是提前抢占“金九银十”商机，同时也是房企对市场未来走势心存隐忧的表现，多数开发商希望能够借着近期楼市需求释放的东风，消化库存，回笼资金。

与此同时，也有开发商以平常心来看待即将到来的“金九银十”。部分房地产从业者认为，与往年相比，今年郑州的房地产市场对于“淡季”与“旺季”的区分十分模糊，上半年自3月份后商品房成交量稳步上升，7月楼市传统淡季更在成交量上创下了年内新高。

“这可能与房企的积极策略以及购房需求适时释放有关。”针对此现象，郑州某地产集团的营销总监也给出了解释，他认为，“在宏观调控措施不放松、市场走势趋向平稳的情况下，所谓的‘淡旺季’在时间节点上并没有明显区分，因此，对于开发商而言最明智的策略是紧随市场走势，随时积极入市。”

开发商：感觉“日子明显好过了”

市场销量的逐渐走高，也让消费者最为关注的房价变动。近日，不少细心的购房者发现，郑州已有部分楼盘在折扣优惠方面由原先比较大的幅度逐渐减小，还有一些楼盘前一阵的优惠措施已经悄然取消，转入常规销售，有的楼盘甚至已经开始上调均价。

郑州市北环与西环交叉口附近某楼盘，最近刚刚取消了总价减4万元的优惠，售楼员称：“公司最近销售状况不错，现在就剩下了100多套房源，并不愁卖，公司就取消了原有的优惠。”

无独有偶，航海路某楼盘工作人员也告诉记者，就在本月，该楼盘的均价每平方米涨了100~200元钱。他同时表示，“最近郑州不少项目都在调整优惠和价格，有的楼盘采用先提高均价，然后再大力度优惠的营销措施，但算下来，均价还是比之前还是涨了一两百元钱。”

渣打银行日前对全国8个城市30家房企的调查结果也显示：房地产企业已从最艰难的时期走出，“以价换量”的楼盘正逐渐减少，而且随着交易量的上升和土地价格的上涨，一些楼盘已迫不及待地提高售价。

不可否认的是，在郑州，涨价虽然不是全城普遍的现象，但是“日子明显开始好过了”的开发商在降价优惠方面显然已不再像原先那么“给力”。事实上，一位龙头房企的高层人士就向记者证实：虽然楼市调控政策还在严格执行，但是信贷的事实性松动，已经使得购房者的预期出现了变化，所以即使其他政策继续严格执行，对市场的抑制作用也并不

像之前那么大，“在‘稳增长’政策之下，房地产行业正走出低谷，整体形势要比去年好得多。”

他同时表示，目前郑州部分大型房企现金流相对充裕，已经开始重新注重追求利润，因此房价下降空间非常狭窄。

郑州清华园常务副总师凯伦认为，从最近两个月市场发展的趋势，可以判断今年的“金九银十”楼市成交量价齐涨可能性非常大。在他看来，“未来河南楼市预计会从前半年的以价换量为量价齐升，但受调控政策影响，预计涨幅在5%到10%之间，幅度不会太大。”

采访中，不少受众向记者反映，目前向开发商伸手要优惠越来越难。“去年，在市场低迷的时候，不需要找关系托门子，开发商都会给出较大幅度的优惠。近来，由于市场好转，开发商的日子越来越好过，向开发商要优惠难乎其难，纵使开发商给足人情和面子，往往多则一个点，少则二千元、三千元，但是却要付出巨大的人情成本。”郑州某报的一位同仁如是说。

但有关楼市调控政策走向的传言显然让更多的开发商心怀忐忑。而在国务院督查组结束对全国16个省市区楼市调控政策执行情况监督检查之后，未来调控政策是否加码，不仅开发商急切等待，地方政府也在密切观望。

“最近是否出台调控政策和出台政策的力度将影响‘金九银十’市场。”业内人士指出，“如果政策没有变化，楼市就会持续向着利好方向走，一些楼盘降价促销的动力会逐步消失。”

业内：市场淡季不淡 “金九银十”有望重来

河南财经政法大学研究院常务副院长、房地产经济研究所所长李晓峰教授认为：每年的九月十月都会如期到来，但对房地产市场而言是否出现“金九银十”则要看具体的市场表现。九月份是传统的销售旺季，是否出现以成交量上升、市场关注度升温及企业回款加快做标志，而不是房价的上涨。

对于中原楼市而言，如果市场延续5-7月的回暖趋势，今年楼市“金九银十”将非常有希望出现，且成色会明显好于去年。

但对开发商而言，市场一回暖、销量一上升就缩小优惠幅度甚至涨价却并非明智之选。一方面，国家宏观调控政策不会放松，而遏制房价上涨是楼市调控的核心目标；另一方面，楼市调控已经挤出了不少的投资、投机的泡沫，目前支撑市场回暖的主体是刚需购房者，这部分群体对房价具有较高的敏感度，涨价只会吓跑这部分意向购房者，从而对市场继续向好产生不利影响；此外，虽然4-7月销售好转明显，但是市场需求基础并不稳定，房企去库存效果有限，而且在国家坚持调控政策不放松的情况下，房企经营环境并未出现明显改善，不少房企经营压力依然较大。

因此，对于即将到来的“金九银十”，房地产开发企业不应抱有太乐观的市场预期，而应该继续保持“放量”，以强化销售去库存化为最主要的目标，若做不到“以价换量”，至少也应该保持房价的相对稳定，这才是企业的聪明选择。

河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社教授表示：受制于“史上最严调控政策”，开发商所期盼的楼市“金九银十”去年并没有如期出现，这让各方对今年的楼市九月、十月的表现倍加关注。

就目前的实际情况而言，今年的市场形势及市场表现明显好于去年，特别是4月份以来，郑州乃至全国楼市一路回暖，个别城市还出现了房价的反弹，而且在以往的市场淡季7月、8月份也明显呈现出淡季不淡的局面，7月份郑州楼市更在成交量上创下了年内新高，与此同时，市场数据也显示出，市场交易量显著回升、房价小幅上涨的形势。既然传统淡季都不淡，旺季也不会差，据此看来，今年九月十月市场交易量，房价会高于去年的概率很大，“金九银十”非常有希望重返市场。

对于消费者普遍关注的房价问题，开发商方面确实存在“金九银十”房价随着成交量的上涨而上涨的动力，但宏观形势显然并不允许房价出现大的波动。在5、6月份不少城市楼市显现“量价齐升”态势以来，各部委就曾连续十余次表态，明确表示政策不会从中央层面放松，而近期国务院向16省市派出督查组督查房地产调控政策执行情况，更显示出中央对维持限购限贷等调控红线的坚定立场。为继续维护本轮楼市调控来之不易的成果，不排除中央在房价出现大面积波动时会出台后续调控

