

春节是中国人一年一度最盛大最喜庆最欢乐最祥和的节日。新春到,万象更新,一元复始,春满人间。今年春节,虽然季节上已经立春,但是郑州似乎与春意融融还相去甚远,依然笼罩在寒冬的冰天雪地中,驱散不走的寒意如影随形。然而,与寒风刺骨的天气形成对比的是,郑州楼市却早早进入“春天模式”,售楼中心不仅正常开放,而且人流可观,温暖如春。记者调查显示,春节期间郑州楼市来访问量、成交量有小幅上涨,价格小幅上扬,购房热度不减,这个“开门红”现象似乎是2013年郑州楼市好的征兆。那么,作为传统楼市淡季的春节,为何会一反常态,呈现出淡季不淡的特点?选择春节期间购房的购房者存在哪些购房动因?春节期间的楼市表现能否预示2013年房地产市场的整体走势?记者带着这些问题走访了郑州多家在售楼盘的售楼中心,并对相关负责人和专家学者进行采访。

# 郑州售楼部 过年不“打烊”

本报记者 杨秀娜



## 放假的房企 不放假的售楼部

春节是中国的传统节日,象征团圆、兴旺,对未来寄托新的希望。每到春节,奔波于各地的人人朋友们便会团聚在一起,享受难得的惬意假期。对于房企来说,长假前后一般是传统的购房淡季,他们大多会在春节假期集体放假。然而,今年春节期间,记者走访了郑州十多家楼盘,发现只有两三家楼盘大门紧闭,张贴“放假”通知,其余楼盘的售楼部都是正常开放。很多置业顾问都能坚守岗位,牺牲宝贵的假期,提前备战蛇年。放假的房企,不放假的楼盘,成为蛇年春节郑州楼市一道独特的风景线。

某售楼部负责人告诉记者,以往长假前后大都是成交淡季,因为春节长假,少有楼盘加推新房,项目也多处于封盘或是前期尾房销售阶段,这是传统上的供应“断档期”。楼市在春节前后进入“休眠期”已是历年惯例。然而,楼市去年底的供需两旺延续至今,1月份的房地产市场依然是淡季不淡,因此,今年许多一线城市楼市春节“不打烊”,大多楼盘在春节期间开门销售,有些公司的营销计划在春节期间也不停歇。有房企称,趁市场回暖抓紧走量,在调控从严的背景下,“担心市场会有变数”。

河南财经政法大学城市研究中心主任、教授刘社认为,自2010

年最严厉的房地产调控措施执行以来直至2012年初,很多房企都被限购、限贷政策所约束,抱有并不乐观的市场预期,从而纷纷采取各种促销手段回笼资金,甚至一度出现以价换量、量价齐跌的局面。然而,自2012年第三季度以来,很多楼盘访问量、成交量持续上涨,房价稳中有升,市场似有回暖的趋势,预示着房地产市场将朝着健康、持续、稳定的方向发展。在很多一线、二线城市,量价齐升的市场表现一直持续到去年底,大大提振了开发者的信心,对于2013年房地产市场的前景怀抱乐观、积极的心态。很多开发商认为,春节市场将会继续维持2012年年底的淡季不淡的走势,因此,春节期间郑州大多数楼盘选择正常营业,售楼部正常接待购房者,旨在提前备战2013年,打好开门战役。

据了解,在记者走访的十几家楼盘中选择放假的楼盘多为所剩房源并不充沛、处于尾房销售阶段的项目,因此,看似放假,实则备战。位于文化路北环路附近的项目金晨嘉园销售部负责人王经理告诉记者,去年项目一开盘就大受欢迎,以至于全年热销全城,到年底房源所剩无几,来年可以轻轻松松清盘。因此,选择春节期间给征战、辛劳一年的员工好好放个假。

## 返乡置业渐成风潮

又另据记者调查,2013年的购房置业队伍中有一个鲜明的现象——返乡置业潮。这些在一线城市打拼的人迫于所在城市高昂的生活成本以及动辄上万元的房贷压力,转而回归郑州这样的二三线城市,减轻自身的生活负担,提高自身的幸福指数。“像这两天来买房的都买的比较紧,在外地工作的放假回来看房,准备这两天买完之后马上上班,所以都赶得比较紧。”郑州管城区一家售楼部置业顾问说。

每到年终岁末,越来越多在外地工作、经商的游子踏上了回家过年的路途,与此同时,与回家过年相伴相随的返乡置业潮也正蓄势待发,省会郑州也迎来一波返乡置业和投资热潮。

竞地地产董事长王东表示,近几年来,每年春节期间,楼市都会形成一股返乡置业的热潮,并为开发商新一年开局打响头炮,因此,不管是否完成全年销售任务,各大楼盘总会在这时做最后“冲刺”,紧抓这波置业潮。可以说,这部分群体已成为郑州楼市年终的“王牌”。

记者走访春节楼市发现,很多楼盘在1月初就推出了很多针对返乡置业的优惠措施,如特价、优惠、礼品赠送等,用实际行动来预热返乡置业活动。据了解,春节假期期间洞林湖·新田城、雅宝东方国际广场、升龙城、绿地新里卢浮公馆、盛润锦绣城等多家楼盘纷纷推出返乡置业优惠政策。如洞林湖·新田城对异地工作的河南籍客户,置业新田城可享返乡置业礼;东方国际广场推出10万抵15万,每平方米优惠600元的特惠;升龙城回家置业特惠则是二期87平方米3房,排号优惠3个点;绿地新里卢浮公馆目前排号中,回乡置业可交1万送1万,并可优先选房;盛润锦绣城推出新年特惠,买房享马尔代夫游或额外优惠2个点……

据了解,春节期间,一些适用于刚需、自住需求的小户型特别受返乡置业者的欢迎,拥有此类房源的楼盘成交量有所增加。但同比涨幅最大的为成都,成交量较去年同期上涨227.78%。

谈及春节楼市淡季不淡的原因,升龙广场项目策划主管刘东利说:“春节购房的客户手中有现钱,腰包里满满地揣着厚厚的年终奖,一部分潜在客户会选择此时出手购房或投资”。

河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰认为,2012年楼市整体呈现出先抑后扬的发展态势,下半年的量价齐升以及11、12月份翘尾明显,春节期间楼市表现与春节前房地产市场发展趋势有关。

刘社认为,针对2012年郑州房地产市场从以价换量到量价齐涨的变化,购房者的购房预期也发生变化,认为2013年很可能是房价继续上涨甚至大幅度上涨的一年,期待房价下跌已经不现实,于是很大一部分刚需在3月份楼市旺季到来之前从年前的持续观望转为实际购买。



鑫苑世际东城新春时节客户如织

“我们楼盘剩余的户型都在150平方米和200平方米以上的,不符合返乡置业群里的需求,因此,客户群中返乡置业并不明显。”

据调查显示,在一线城市打拼的务工人员,68.13%的人有回家置业的计划。对于北漂族张志峰而言,今年的“年”不同于往年,因为今年春节他为自己和家人置办了一件特殊的“年货”——位于郑州西郊的一套商品房。在北京打拼了七八年,如今将回到郑州老家迎接自己新的起点。他告诉记者,“一线城市的生存压力太大,即使买了房,高额的房贷压力也会让人喘不过气来,自己的幸福指数随之下降,而在郑州不到一百万就可以购置一套一百多平方米的大三居加上一辆汽车,同时改善了父母的居住条件,让他们老有所依,这样的幸福也只有郑州这样的二三线城市才找得到。”

不少业内人士谈及返乡置业,都认为春节小长假与“五一”和“十一”等购房高峰期一样,也是购房者置业的好时机。首先,春节期间,在外的人纷纷回家团聚,且积攒一年的资金相对较充裕,最重要的是家庭成员在一起,可以共同“出谋划策”,降低购房风险,增强购房满意度。其次,从楼市来看,由于很多人选择春节长假置业,开发商也看好这个巨大的

市场潜力,铆足后劲重磅出击,部分已完成年度销售任务的项目,在此时也会选择冲量,部分任务还未完成的项目,返乡置业成为本年度最后一仗。对于这一波行情,开发商都十分重视,或做好充足房源准备,或给出一定力度的优惠措施,尽最大可能争取这批返乡客。这种情况下,对于购房者来讲,或许将可买到性价比更高的楼盘。

那么,为何2013春节期间郑州楼市的返乡置业潮尤为突出?专家学者一致认为,郑州这座城市知名度直线上升,如今越来越焕发出生机。首先,中原经济区规划正式获批并上升为国家战略,郑州作为中原经济区的中心,将迎来千载难逢的发展机遇。其次,郑州都市区规划将正式起航,未来,郑州将向“一心两核六城十组团”的目标发展,中原崛起郑州腾飞指日可待。从全国一线城市重回郑州的人拥有一份城市荣誉感、自豪感。此外,京广高铁全线开通改变人们的置业观念和购房版图,新型城镇化的加速带来大量农村人口进城拉动购房需求,都为郑州乃至整个中原地区楼市的发展提供了充足的持续动力,郑州的城市幸福感空前提高。“回家”以及“郑州置业”已成为越来越多70、80、90后等“目标购房者”的共同选择。

## 房子成年货 过年置办忙

虽然春节里很多人都忙着过年,但今年的春节则有很多人忙着看房、买房,“房子”也是他们为自己或家人置办的一份年货。

2月16日,记者在位于大学路航海路口的升龙城售楼中心发现,尽管已经是下午5点多,但是售楼大厅里熙熙攘攘,春意融融,聚集了一二十名客户,且来来往往的客户络绎不绝。置业顾问孙小姐说,春节前后,每天接待三四十人,半个月以来接待了二百多人。问起销量情况,孙小姐则表示,“卖得很好,具体数字不便透露”。而在与之一路之隔的亚星盛世项目,售楼员徐小姐则明媚地告诉记者,“每天成交7套以上”。

尽管春节小长假期间,郑州仍是寒风彻骨,但是记者却在各个售楼部提前嗅到了春天的气息,感受到浓浓的春意。据了解,记者调查的十多家楼盘中,春节期间大多楼盘没有实质性的优惠措施,一位不愿透露姓名的资深开发商表示,“春节前后,住宅成交量增大,商务写字楼项目来访问量也有较大增加”。看来,郑州楼市的春天渐行渐近。

郑州市房管局的统计数据也显示,2013年楼市开局行情不错。据市房管局不完全公布的数据,1月份的14天里,郑州市区商住房共计卖了3179套,这个数量与2012年1月份以及2011年行情不好时一个月的销量差不多。这样热烈的春天气息不仅荡

漾在郑州上空,更是春满全国。根据中国指数研究院最新发布的中国主要城市春节期间楼市交易数据显示,2013年春节期间(2月9日至2月15日),从成交面积来看,重点监测的27个城市楼市成交面积较去年春节同期(2012年1月22日至1月28日)相比,其中有14个城市上涨的城市达21个,其中同比上涨的城市达21个,更有4个城市涨幅超过100%。北京、天津、上海、杭州、武汉、南京、广州、深圳、成都、重庆等10大城市中,同比涨幅最大的为成都,成交面积较去年同期上涨227.78%。

谈及春节楼市淡季不淡的原因,升龙广场项目策划主管刘东利说:“春节购房的客户手中有现钱,腰包里满满地揣着厚厚的年终奖,一部分潜在客户会选择此时出手购房或投资”。

河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰认为,2012年楼市整体呈现出先抑后扬的发展态势,下半年的量价齐升以及11、12月份翘尾明显,春节期间楼市表现与春节前房地产市场发展趋势有关。

刘社认为,针对2012年郑州房地产市场从以价换量到量价齐涨的变化,购房者的购房预期也发生变化,认为2013年很可能是房价继续上涨甚至大幅度上涨的一年,期待房价下跌已经不现实,于是很大一部分刚需在3月份楼市旺季到来之前从年前的持续观望转为实际购买。



新田城里欢度元宵佳节

2012年对于中原楼市而言,是意义重大的一年。经历了上半年的调控,下半年市场的稳步回升到年底的翘尾,房地产市场正在朝着健康、持续、稳定的方向前进。春节前后,郑州楼市延续了2012年底淡季不淡的市场表现,这是否能成为2013年楼市回暖的迹象?2013年郑州房价将会怎样变化?房地产市场的整体走势将会是怎样呢?

2月20日,国务院常务会议再次部署一系列房地产调控措施,针对近期部分城市房价上涨趋势明显的状况,明确了完善稳定房价工作责任制,省会城市制定并公布年度新建商品住房价格控制目标,建立健全稳定房价工作的考核问责制度;抑制投机投资性购

## 众盼春暖花开

房,扩大个人住房房产税改革试点范围;增加普通商品住房及用地供应;加快保障性安居工程规划建设;加强市场监管等五项政策措施,并强调加快形成引导房地产市场健康发展的长效机制,业界称为新“国五条”。

这是中央政府2013年楼市调控的“又一招”,释放出坚持对房地产市场调控政策不动摇、力度不放松的信号,表明中央政府坚持调控楼市的决心。业内人士认为,随着房价持续上涨,调控加码预期强烈,近期相关部委和地方政府可能出台细化政策。

对此,李晓峰表示,新“国五条”再次提出要求各地公布年度房价控制目标,2013年郑州房价在全国楼市调控不放松的大背景下不会出现“暴涨”,将继续支持自住性购房需求,楼市将会平稳、健康发展。

河南房地产商会秘书长赵进京坦言,目前来看,支持自住住宅,限制投资住宅已经成为我国在房地产发展上一项基本国策,也

是新“国五条”的核心。郑州房价将会适度稳步增长。

一位业内专家则表示,“楼市新‘国五条’对郑州的影响不大”。去年下半年郑州楼市的增长很大一部分比例是刚需等自住性需求的萌发,这说明郑州的刚需、改善性需求市场巨大,这部分需求从政策方面不受抑制,而是受到鼓励和支持的;目前郑州住宅市场的库存合理,适合首次置业的房源价格也相对合理,因此市场不会有大的动荡。去年年底至今年春节前后,郑州楼市量价齐升造成一部分购房者的恐慌,新政在此时出台,更多的是心理层面的影响,稳定购房者的心理预期。

嘉亿东方大厦项目负责人庞伟玮认为,郑州作为人口大省河南的省会,其住宅市场受刚需影响和推动作用显著。2011年上半年和2012年上半年前三季度的调控,使一部分刚需等自住性需求被抑制,这部分需求在近期有所萌发,推动了市场回暖。商业写字楼近几年在郑州方兴未艾,产业集聚区建设扬帆起航,城市布局调整等为商务商业商圈的大发展提供了强有力的政策支撑和市场空间。因此,2013年将是郑州楼市稳步发展的一年。