

一年好景君须记，最是橙黄橘绿时。对于房地产市场而言，即将到来的金秋九月无疑是一年中令人期待的美好时节。如今，8月接近尾声，“金九银十”近在眼前，楼市迈入最为繁忙的收获季。在省会郑州，从全面复苏的“金三银四”，到一片火爆的“红五月”，再到价格节节攀升的六七月，在今年楼市全线飘红的大背景下，虽然“金九”未至，房企已纷纷加快了推盘节奏，抢先步入收获季，诸多郑州开发商对于“金九银十”市场的预期普遍向好。

# 郑州楼市奏响“秋收”进行曲

本报记者 李莉



铿锵三言

冯斌 泰宏集团总经理 刚需产品将继续热销

“金九银十”是地产商和客户对每年九月份、十月份房地产市场销售情况相对良好的一种期待和表述。我认为“金九银十”现象是一种营销层面的理解，在九月份、十月份加大推货力度和增加优惠幅度，以获取量的提升。而今年的郑州楼市，在我看来“金九银十”会保持一种相对稳定、健康的发展态势。这两年主力去化的户型为80平方米左右的两房，为刚需产品，是一个稳定的市场消费点，这说明了市场到目前演变成了一种以刚需产品为主流的稳定的消费市场。另外，近几年的频繁调控让开发商在拿地方面很谨慎，导致在质量的供应上也是处于一种相对较为稳定的状态。所以，我认为今年的“金九银十”仍然会保持一种相对稳定、健康的发展态势。

目前的市场中，刚需产品成为市场接受度较高的主流产品，阳光城首期产品以高品质、高美誉度的优质产品特点赢得了市场广泛好评。阳光城二期在产品品质、配套持续升级，以“功能最大化、布局合理化、舒适最优化”的规划设计原则，不断完善、升级服务配套，为郑州市场着力打造高品质千亩大型社区，阳光城二期升级的高品质产品即将呈现。

冯常生 河南新田置业有限公司总经理 郊外盘更美好

在总体向好的大背景下，每年“金九银十”市场最热点往往会在不同区域、不同类型的产品上得以充分体现。今年“金九银十”期间，就区域而言，郑州楼市的热点将集中在城市重点发展区域，如龙湖板块以及城市补偿发展区，如西区，因为在城市东西平衡发展的大格局下，原本相对沉寂的西区已经开展现其后发优势及价值，继新田城、清华大溪地等大盘之后，还吸引了万科、保利、建业等品牌开发商相继入驻；就产品方面而言，郊外盘的市场关注度会更高，市场情况会更好，理由有四：

首先，人们生活方式的变化是地产产品创新的指南针。随着人们生活水平的提高以及汽车时代的到来，度假休闲的真实需求越来越多，市内一套房、郊区一套房渐成趋势。其次，天高气爽的秋季是最适宜人们逃离钢筋水泥的城市、走向景色宜人的郊外的时节。以新田城为例，在营销活动拉动之外，项目每天的自然访客量也在与日俱增。第三，相对于市内处处拥堵的交通状况，郊外盘有着惬意顺畅的交通优势，而且郑州都市区组团发展的城市规划让今日郊外盘即将变成未来的主城区。最后，目前郑州限购令的执行再度从严，身处非限购区的郊外盘会吸引更多人的目光。

冯建军 中原地产总经理 “90”时代或将正式到来

今年的郑州楼市传统旺季“金九银十”将呈现如下特点：政策方面，上半年经济形势和下半年经济工作分析会议提及房地产市场，以一句“促进房地产市场平稳、健康发展”话概括之，短期来看，今年下半年房地产调控或将不会加码，而房地产市场调控长效机制正处于征求意见阶段。供应方面，中原地产（河南）数据库最新显示，7月商品住宅供应量85.72万平方米，同比上涨95%；截止7月底，郑州住宅市场库存量399.63万平方米，郑州住宅市场库存处于低位，按照过去12个月的平均去化速度来看，仅供郑州市场消化5.5个月。由中原地产代理的万科城即将在10月投放市场，该项目是万科地产体系内建筑体量最大的一座城，将成为高新区人文居所的前沿。成交方面，郑州市房管局统计数据显示，7月份郑州商品房成交85.77万平方米，环比下跌5.49%；商品住宅成交62.82万平方米，环比略跌4.59%。随着“金九银十”的到来，郑州楼市成交量会出现稳步增长。以中原地产所代理的地产项目，位于南中心、交通枢纽的百万平方米城邦——长江一号为例，8月10日首次认筹，短短不到一个月时间排卡量400余组。价格方面，郑州市房管局统计数据，7月份郑州商品房价格9011元/平方米，同比上涨20.65%；住宅均价7771元/平方米，同比上涨13.38%。根据中原地产（河南）数据库最新显示，7月份住宅（不含保障房）成交均价8771元/平方米，郑州住宅市场直通“90”大关，预计楼市“金九银十”期间，住宅市场将会正式进入“90”时代。

## “秋收”提前 楼市再现购房潮

春种一粒粟，秋收万担粮。“金九”未到，郑州楼市已然提前步入不少房企欣喜不已的金秋收获季：购房者提前几天到售楼部排队等候、千人抢房、开盘房源供不应求……如是楼市黄金年代的销售盛况，于当下再现。据记者不完全统计，仅8月24日、25日，郑州就有永恒·理想公元、永威·五月花城、九龙城、绿都丹石街区、怡丰森林湖、富田·兴龙湾等6个项目开盘，清华大溪地、升龙汇金广场两个项目认筹，部分项目遭遇千人抢房。益通九龙城89平方米小三房开盘不到一小时便接近清盘。有现场为证。8月24日，位于龙子湖畔的永威·五月花城开盘，推出500

套86平方米小三房、121~141平方米大三房、176平方米四房，当天700多组客户到场，小户型实现清盘。同样在8月24日，位于郑汴路和建业路交会处的永恒·理想公元二期二批房源开盘，主推户型为86~95平方米两房、110平方米三房，当天售楼部内外人气火爆，到场客户达到一千多人，抢购仅有的424套房源，主力户型供不应求。8月25日，九龙城和怡丰森林湖开盘。九龙城89平方米三房、138平方米四房开盘，其中89平方米小三房不到一小时便接近清盘；怡丰森林湖则推出二期170~430平方米湖墅。而在此前的8月17日，民安·北郡

一期花汀洋房组团盛大开盘，开盘房源共有300余套，户型为118~175平方米五层法式电梯洋房，选房开始仅两小时，一期洋房组团几近售罄，开盘当天劲销5亿元。数据显示，在高温持续的8月，郑州楼市共20余家楼盘推出新房源，成为2013年来推盘量最多的一个月份。对于近期郑州楼市呈现出的红火景象，永威置业常务副总经理马水旺将原因归结为“刚需释放”。他认为：“调控制造出了楼市的‘堰塞湖’。房价在调控之下继续上涨，不少购房者对房价下跌已经不再抱希望，调控积蓄的一部分客户开始释放，这批客户还是以刚需为主，投资型也有但并不占主流。”

## 新盘入市 “金九”迎购房良机

8月的火热或许仅仅是个开始，分量最重的“金九”尚未粉墨登场。作为楼市传统的销售旺季，“金九银十”向来都被开发商寄予厚望。据记者不完全统计，9月郑州预计将有鑫苑鑫城、开祥御龙城、万科美景龙堂、新合鑫睿智禧园等逾20个楼盘入市，其中纯新盘占据绝大多数。对于一年的销售来说，“金九银十”市场占到全年销售量的30%以上，对这一市场开发商都非常重视。多个纯新盘选择在金九之际大量集中入市，给目前郑州偏少的商品住宅供应点了一把火，也将推动市场成交量的走高。”河南财经政法大学教授地产专家李晓峰告诉记者。李晓峰指出，开发商从现在开始密集推盘，首先是因为当下市场的供需矛盾加剧，市场需求旺盛且价格屡屡攀高，

是蓄客的好时机，“九、十月份是每年的一个不错的销售节点，郑州楼市继续放量很正常。”“从新田城及其他不少项目8月份的实际市场表现来看，8月份市场本身就不错，正常而言天气炎热郊外盘销售情况会比较差，但实际上新田城8月份的业绩还相当出色，预计“金九银十”这种热销的态势还将更进一步。”河南新田置业有限公司总经理冯常生说。“中国的房地产市场走势与国家政策息息相关，就目前看来，九、十月份郑州开发商能否收获真金白银唯一的不确定因素是政策。”河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社分析认为，郑州集中原经济区及航空港经济综合实验区两个国家级战略于一体，有着城市规模扩容及经济快速发展的双重利好，再加上人口高度集中带来的巨大购房需求，

郑州房地产市场繁荣向上有着多种内在因素驱动。“若接下来的两个月没有新的调控政策出台，‘金九银十’楼市的热销可以预期。”马水旺则认为，是否会出现“金九银十”还有待观察。他预测将是“不会很红火但也不会太冷落”的状态，理由是“刚需数量有限，不会立刻快速爆发，它的释放是一个平稳、健康、有序的过程。下个阶段是结婚旺季，会产生一些婚房需求，也会释放出一部分需求。”业内人士表示，“金九”作为楼市传统销售旺季，众多开发商选择在这个时候推出新品，大批量新房源上市肯定会对销售产生一些压力，因此9月开发商之间的竞争会更厉害，销售压力会加大。而对于购房者而言，大量房源的入市意味着购房选择范围扩大，选择余地多，可以货比三家，可谓出手买房的好时机。

## 房价看涨 刚性需求依旧旺盛

新房不断入市，对于购房者来说无疑是个好消息，但记者采访了解到，若寄希望于“金九银十”房价随着供应量的增大而降低，却未免还要失望。“虽然不断有项目开盘入市，但郑州市场总体来说还是供不应求。再加上郑州目前的各项政策和区位优势，房价不可能在短期下调。”李晓峰分析指出。采访中，大部分开发商对“金九银十”的房价走势均为看涨派。他们认为，目前，郑州享中原经济区和航空港区的各项政策优势，可谓炙手可热，而地铁的即将开通和快速路的修建，对楼市价值带来深远的影响。特别是随着万科、保利、金地等一线大鳄的进驻，他们在不断提升住房品质的同时，也相应带动了房

价不断水涨船高。同致行地产郑州分公司相关负责人在接受记者采访时表示，郑州市人口密度大，无论是刚性需求还是改善性需求都比较旺盛，同时郑州商品住宅库存量不足，郑州楼市供应紧张的局面短期难以改观，房价持续上涨为必然事实。此外，随着地铁一号线开通日子的临近，预计在不同程度带动沿线楼盘热销的同时，也将让一号线沿线的房价有明显的增长。马水旺认为，如果开发商急于回收资金就会低价上市、争取客户，如果资金比较充足，让利的可能性就比较小，那么房价会依然坚挺。“房价涨跌不仅取决于供求关系，还与调控政策及购房者的承受能力密切相关。”刘社表示，“在5月份成交量创出年内新高之后，6月、7月连续两个月都出现了价量量跌的情况，这说明购房者对房价的承受能力不足。若‘金九银十’房价不断冲高，或将‘冲’慢购房者的置业脚步，对于开发商而言，市场繁荣的可持续性就不容乐观。”刘社说，从现阶段土地市场的火热可以看出，开发商对于楼市后期走势依然看好。就房价而言，因为热点项目的火热成交，还有地王的不断刷新，房价会上涨，但是涨幅不会过高，这主要是因为：第一，政府的限价，郑州房管局对价格上涨过快的项目实行约谈制；第二，郑州房地产市场的需求还是以刚需为主，房价过高，会影响购买力，导致成交量的下滑。