

## 楼市新气象专题报道

新春伊始,楼市就成为热点话题。去年相继出台的调控政策为过热的楼市踩了“急刹车”,一句“房子是用来住的,不是用来炒的”不仅为商品住宅定性,也道出了众多购房者的心声,如风乍起,吹皱一池春水。

新年新气象,郑州房地产市场走势如何?有哪些新盘特别值得关注?目前的市场表现怎样?当下是不是最佳的购房时机?房地产企业如何面对挑战调整企业发展、经营战略?带着诸多问题,本报记者在开年之际走访了众多郑州地产业内人士和相关专家,初探郑州楼市。



# 新春五问 郑州楼市

本报记者 武姣 龙雨晴

回望2016年,包括郑州在内的多个城市房地产市场突发“高烧”,土地供应偏紧,“地王”频现,房价飙升,而后全国多个热点城市纷纷出台楼市调控政策,给房地产市场降温。自去年10月份以来,不少城市商品住房交易回落,量价平稳,市场逐步回归理性,政策调控初显成效。

就郑州市场近两个月情况来看,成交量也在环比下降,业内人士预测,2017年郑州房价将不会出现大起大落的情况,随着楼市调控政策的不断升级以及信贷收紧的金融政策,房子将突出居住价值,投机炒房现象将得到遏制,这也是政策调控的真正目标——促进房地产市场健康平稳发展。

如今,城市框架不断拉大,郑州建设国家中心城市已获得支持,城市的快速发展给房地产行业带来诸多利好。随着全国性房企的不断涌入、创新理念的层出不穷、各开发商的持续发力,在严格的政策调控背景下,郑州房地产市场依然焕发生机活力。

## 政策调控收紧,今年房价走势如何

**背景:**2016年12月,中央经济工作会议举行,为2017年楼市定下了“平稳健康发展”的主基调,同时提出“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,并强调运用金融、土地、财税、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。

在此之后,郑州作出快速反应,继2016年10月2日实施房产交易“限购令”之后,12月21日,再次发布升级版“限购令”,并于22日推出了限购实施细则。

有信息显示,今年春节期间,南京、杭州、苏州等地新房成交量纷纷萎缩,有的城市下跌至个位数,为近三年同期的最低值,郑州不少楼盘成交量也在下滑,政策调控下,新年楼市“冷淡”开局,是否意味着房价可能下行?

**声音:**河南省商业经济学会会长宋向清认为,就郑州而言,楼市平稳是主旋律,预估年度整体下降或大幅下降支撑不足,不排除个别月份或个别区域上涨加快,所以健康发展是大概率事件。在河南财经政法大学教授刘社看来,自去年限购至今,开发商交易量是有下降,但只是“退烧”,房价大幅下降不现实,但大涨也不太可能,市场仍需一段时间观望。对此,郑州不少开发商也普遍表示,成交量将告别高速增长,2017年郑州房价会趋于平稳。

在融创中国华北区域郑州公司城市总经理刘德伟看来,2017年郑州市场会趋于平稳健康发展,让消费者回归理性购房的时代,对于自身居住的要求就会变得更加的理性化,对标准和服务的要求更高。

事实上,不断加码的限购措施,不仅起到稳定房价作用,而且对于整个房地产市场健康发展有着积极推动作用,让房子回归居住属性,从不同方面重点抑制各类投资投机性需求。既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落,专家预测2017年楼市调控是主要方向仍将持续。

## 2017年是购房的好时机吗

**背景:**说起2016年的购房经历,相信不少市民都心有余悸。

市民小华向记者“吐槽”道:“去年五月份的时候萌生了买房的念头,但是因为和家里人意见不合,自己也有些犹豫,逛了好多楼盘却一直没出手。后来房价‘蹭蹭’往上涨,我们都傻眼了。一直不知道什么样的时机才合适,所以到现在都还没买。”

去年,像小华这样与“低房价”失之交臂的购房者不在少数,也有不少购房者“眼疾手快”赶上行情尝到了甜头,开始打起投资的小算盘。那么2017年会是购房的好时机吗?什么样的购房者将迎来春天呢?

**声音:**对于2017年该不该买房的问题,刘社建议:“假如调控政策能长期执行,市场不再高烧,房价趋于理性,或者涨价的楼盘增加了附加值,这种情况下,和2016年相比,2017年或许是买房的好年头。但好年头不代表每个月都是好时机,购房者要看开发商是否频繁推出买房优惠活动,越多优惠越适合下手。另外,购房者买房时还应注意比三家,不要盲目选房。”

刘德伟也持2017年是购房好时机的观点,他认为刚需型和改善型需求的客户一定要抓住机会,选择一线品牌开发商所提供的高品质项目。在限购政策影响下,只要有资格就尽快入手,对于住宅产品而言,购买的是生活,提前为生活“投资”是可取的。

豫发集团相关负责人刘兵说:“现行政策其实是对最广大的刚需一族进行保护,是给刚需购房者更多的机会。对于刚需类购房者来说,任何时候购买都是春天,投资客则需谨慎。”

亚星集团营销中心总经理段利表示,2017年是一个购房的好时机:“因为限购政策出台后对房价有控制作用,这个作用有一定的周期,估计至今年年底不会取消。郑州购房者不要期待房价会下降,如果没有限购,房价还会上涨,如今购房需求依然强劲,所以该出手时就出手。”

## 哪些区域和项目类型会成为今年的热点

**背景:**过了春节,在不断加码的楼市调控背景下,无论刚需还是投资者都开始重新审视郑州房地产市场,分析各区域价值。有数据显示,近五年来,郑州年均人口净流入量非常大,市场供需结构稳定。从销量上看,2016年是有史以来郑州销售量最高的一年。2017年,全国对经济的定位以“稳”为主。在房地产政策基调不变的情况下,市场需求仍有可能稳中有升。

随着新项目启动和产业、配套等方面的支撑,郑州在新的一年里将出现新的区域热点。无论是限购区域还是非限购区域,今年郑州房地产市场产品开发将进入多元化细分时代。那么,从产品类型上分析,郑州将涌现哪些新的项目类型热点?

**声音:**河南宏田置业董事长王二喜对郑州整体的房地产市场都很看好,尤其是一些非限购区域,例如大郑东的象湖和中原绿博片区。“这里是郑州城市发展的方向,生态环境优良、一线房企相继入住,高大上的城市规划也逐渐开始显露雏形,2017年这里无疑会成为新的楼市热点。”对于项目类型,他表示,中央已经定调,让房价回归到基本的居住功能上来。不管是特色小镇也好,科技住宅、绿色住宅也好,最终都摆脱不了基本的居住功能,所以那些以人文本,将房子的居住功能展现到极致的理念,会成为今年新的热点。

宋向清认为,在本轮房地产调控中,郑州限购的区域包括市内五区、郑东新区、航空港区、经开区及高新区,在越来越严厉的调控面前,购房者的目光纷纷投向更宜居的城郊板块。在非限购区域,由于土地出让价格较低,新建商品住宅均价也比市区更有吸引力。部分非限购区域因板块成熟度和匹配度不同也成为众多改善型购房者的首选。同时,他认为特色小镇一定是中心城市房地产市场的亮点。“以文化、旅游、教育、服务性产业为主线开发的多元化、个性化、产业化风情小镇必然会得到认可,让居住和创业连体体现了新的居住理念,必将获得新的市场突破。”

段利说,一个区域是否成为热点要看市场供应量是否充足,刚需产品有没有,价格优势有没有,并与该区域的规划也有关系。在她看来,新的一年郑州南区、荥阳和南龙湖区也会成为热点。

## 面对新的市场形势,开发商需要做出怎样的调整

**背景:**对于房企来说,调控政策的收紧无疑将带来压力。与此同时,随着全国性知名企业的陆续进驻,我市房地产市场可谓百花齐放,群英荟萃。购房者的选择越来越多,对产品质量也有了越来越高的要求。唯有善于将压力转化为动力的开发商才能在鸡年的“博弈”中处于不败之地。

**声音:**宋向清表示:“2017年面对相对严格的楼市调控政策,开发商只有坚持创新、多元、人性化才能走出一条创新发展之路。而创新的关键在于突出特色,体现个性,坚守品质和功能的高标准。”

刘兵认为,2017年房地产行业从“春秋”进入“战国”的表现将更加明显。这种行业背景下,房地产企业都将品牌化,而品牌的根本在于产品和服务。“产品既包括基本的质量,又要有创新举措,比如以科技智能、绿色健康作为增值产品;服务则在于链条的延伸和其中各个环节的精细化、个性化和体验感的增强。对于房地产企业来说,不管政策如何变动,只需要做好自己,做好产品和服务即可。”

王二喜也表示,创新永远都不会停止,对于楼市,像大数据分析、互联网的理念以及智能化设备在社区的运用将逐渐成为房地产市场营销及产品营造的标准配置。“我相信只要坚守道德原则,不负购房者期待,坚持建造精品社区,以匠心感动客户,就一定能够赢得广大购房者的信任。唯有这样,我们才能不惧任何挑战。2017年悦湖会力求在推广手段、接待标准上进行一些创新,但这一切的基础是产品,我们将从产品出发,认真对待每一位客户的诉求,业主口碑才是最好的营销手段。”王二喜说。

“2017年对于郑州而言,势必会经历地产开发企业强力的‘洗牌年’,对于做高品质、好服务的综合实力开发商而言,是更加充满机遇和挑战的一年。”刘德伟说,“融创坚持每进驻一个城市,就要深耕这座城市。2016年融创进驻郑州,先后收获了诸多优秀的合作伙伴,目前开发有融创美盛·象湖壹号、融创城开·瓏府、融创华夏·观澜壹号、融创瀚海·大河宸院4个项目。2017年我们会全面布局郑州,为郑州提供融创高端的物业服务。”

## 城市发展将为郑州房地产行业带来哪些利好

**背景:**近年来,随着中原经济区、郑州航空港经济综合实验区、郑洛新国家自主创新示范区、河南自贸区、跨境电子商务试验区、中原城市群等诸多国家战略叠加,郑州发展红利不断,城市框架不断拉大。2016年12月26日,国家发改委正式发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》,其中明确提出,支持郑州建设国家中心城市。这则消息意味着郑州又将迎来重大的发展机遇。

同时,郑州是一座拥有先天优势的“交通之城”,航空、铁路、公路“三网融合”,市内城市交通方面,地铁、高架桥等设施建设如火如荼,未来,郑州或将成为一个“网”通全球的大枢纽。依托城市快速发展,房地产行业也迎来诸多利好。

**声音:**刘社表示,郑州发展潜力可圈可点,近两年已有不少全国知名房企进入郑州,未来将继续吸引房产大鳄来郑排兵布阵,于是就业机会增加,人口流入多,房地产刚需也会加大,另外,提升了郑州房地产行业发展空间。

刘德伟说:“这个城市未来会集纳各种国家级的资源,同时依赖于这个城市为我们提供更多、更好、更优质的政策、大配套等,我们将会对布局这座城市、深耕这座城市有着更坚定的信心,并且能够促进我们将产品和服务做得更加与城市的发展进程进行快速、高度的匹配。”

段利说:“一线开发商来到郑州,使本土市场竞争更加激烈,购房者选择多了,也不断刺激本土开发商开始强化品牌与品质。”刘兵则认为,尽管近期调控政策通过金融和土地供应加大的手段加强,但长远来看,得益于城市发展,郑州房地产行业仍然处于好的时期。

王二喜说:“城市发展给房企带来了开发经验的积累、开发理念的的提升以及开发规模的壮大。房企是伴随着城市发展而不断成长的,所以,为城市建设更多的精品建筑是我们房企的责任。”