

核心提示:今年下半年以来,由美国次贷危机引发的金融风暴席卷全球,地处豫东的周口当然也成不了世外桃源,各个行业深受其害,作为国民经济支柱产业的房地产业受害程度更是明显。仿佛一夜之间,我市的众多房地产企业陷入了困局,销售大厅门前冷清,销售量明显下滑,工程停工,街头巷尾有关楼市不景气的议论充斥于耳,真让人有毛骨悚然之感。为了积极应对金融风暴带来的危机,让房地产业持续健康发展,国家相继出台了多项“救市”政策,结合我市的实际情况和消费水平,周口市人民政府及时出台了《关于促进全市房地产业持续健康发展的意见》。盼望房价下跌而持币观望是众多购房者的心态,那么周口楼市有无泡沫呢?房价是否“抄底”,现在购房是否是最佳时机?“新政”能给市民带来多大实惠,能否成为“救市”的一剂良药?周口楼市何时能走出阴霾,步入春暖花开的季节……带着这些问题,近日记者走访了主管部门和多家房产开发企业,并与众多购房者和市民进行了座谈。

■回 顾

火热楼市 遭遇严寒

近两年来,周口房地产市场出现了空前繁荣,像兰亭山水、阳光·半岛城邦、关帝上城、滨江·国际星城、商周帝王、泛华新城、现代城等十多个大盘分布于沙河两岸;像阳光·澜岸、香格里拉、香榭里舍、昌隆·御景园、芙蓉景观、锦绣春天等近 20 个特色楼盘在市区的不同方位遍地开花,加上单位自主开发的房子,可以这样说,你站在市区的任何一个位置,环顾四周,都能看到挺立的塔吊,都能听到施工机械的轰鸣声。另外,从建筑形态和产品看,不但有普通多层,还有小高层、复式、别墅、花园洋房;从建筑风格和园林绿化看,不但有北方的传统建筑风格,还有南方精细、秀丽的建筑特色,也有热烈奔放的欧美风情。小区开发、园林建设可谓是百花齐放、各显神通、大放异彩。

就在房地产开发异军突起,建筑风格日益多样,小区档次逐步提高的时候,周口的商品房价格也有了大幅上扬,涨幅最明显的是 2006 年和 2007 年。周口的房价具体涨了多少,可能不太容易说清楚,可是有一点大家是清楚的,5 年前,周口的房价还是每平方米 1000 多元,甚至不足千元,到 2007 年,就经常听到某楼盘的最高价超过了 3000 元,甚至某楼盘开盘时最高价超过了 3000 元。购房者惊叹,市民们热议,仿佛周口的房价要与大城市接轨。回顾一下不难得出这样的结论:房市与股市是 2007 年最热门的话题,在这一年里,可能有不少人借机入市,大赚了一把而沾沾自喜,也可能有不少人因没有抓住机遇而后悔不已。

上涨的房价没能阻挡市民购房的脚步,2006 年、2007 年,应该是周口房地产交易最活跃的两个年分。记者调查发现,前几年开发完毕的小区,不管档次、规模如何,到 2007 年基本所剩无几。市民可能还记得这样的场景:市区的几家楼盘在销售过程中,购房者为了买房选号而排成长龙等候一夜。记者在采访中经历了这样一件事情,至今还为之惊叹:汉阳路上的一家楼盘在开盘当天,竟把 18 套别墅售出 17 套。这一年,周口的房市真是炙手可热,难怪不少业内人士深思周口的房地产市场是否理性。

快速发展的周口房地产业没想到有十分脆弱的一面。

进入 2008 年,这个市场开始逐渐转冷,到第三季度,可以说是跌入谷底;不管是大盘还是小盘,不管是本地的开发企业还是外来的,销售部基本是门前冷清,客户寥寥无几,月售房量与计划相距甚远,甚至出现销售员因没有业务量而无奈辞职的情况,一家楼盘位置相当优越的销售负责人坦言,自己每月只销售 3~5 套房,他确信周围的几家楼盘每月销售量都不会超过两位数,可能

销售更差。这位负责人说,这个业务收入无法让公司正常运转,更不用说结付工程款了。

兰亭山水是周口市开发最早的大盘,由于其规模大、产品丰富、小区绿化档次高、价位适中,近几年来销售情况一直不错,也一直领跑着周口的房产市场,进入 2008 年下半年销售却出现了明显下滑现象。销售负责人说,她负责销售工作的 4 年时间内,前几年每年都能超额完成销售任务,今年很不理想,销售业绩与去年同期相比下滑了一半,往年大户型的房源很有市场,今年反应冷淡,目前销售最多的是 130 平方米以下的房源,来看房的客户明显减少,由于受大气候的影响,大家都在持币观望,盼望房价能像外地大城市那样有大幅度下降,等待“抄底”购房。可是开发商很难满足购房者的心理,不可能大幅降价,因为周口的房价现在不存在泡沫,卖不掉也没办法。她认为,从第三季度起,周口房地产市场就进入寒冷的冬天,今年的“金九银十”让开发商大失所望。

业内人士认为,目前出现的困境对所有的房地产商都是一个考验,这个冬季如果是漫漫长夜,势必造成项目开发周期拉长,开发成本增加,如果资金实力不够,那就熬不下去。钱不是万能的,可是没有钱是万万不能的,这句话对于开发商来说就是真理,也是最严酷的现实。时至岁末,工程款、贷款、其他各类开支,哪一项都像大山一样压在开发商的头上,这个冬天对于开发商而言,真是寒风刺骨,能否挺过来就看资金实力了。

■分 析

周口楼市 有无泡沫

房价,是购房者最关心的内容,它牵动着购房者和开发商的神经。

从下半年以来,不管是电视还是报刊都不断传来这样的消息:深圳某楼盘开始大幅下降,每平方米一次下调 4000 元,北京房价开始松动引来顾客如潮,上海、广州房价下跌使成交量明显上升,就连我省省会郑州也出现了下调,某楼盘一次降价 500 元。一时间,房价下跌的声音此起彼伏,这不免给购房者一个信息:周口的房价肯定也有泡沫,想救市就必须降价。不少人好像有一个认识:楼市泡沫是造成房地产市场疲软的症结。

目前,周口的商品房价格是一个什么水平呢?

兰亭山水是市民曾经共认的“豪宅”,毋庸置疑的大盘,目前,绝大多数多层单体楼最高价为每平方米 2600 元,最低价仅 1538 元,均价为每平方米 2100 元左右;阳光·澜岸是我市房产行业的新秀,属于中高端楼盘,其主打品牌是“周口首席别墅级花园洋房”,配套齐全,会所、风情商业街、多重智能化安防、千米深水井、多处景观点、近 500 米浅水

系,目前一期 14 栋住宅楼全部封顶,进入了准现房销售阶段,其花园洋房最高价为每平方米 2700 元,最低价为 1600 元,均价为每平方米 2100 元左右;位于工农路南段的锦绣春天是土生土长本地人开发的楼盘,属于小型楼盘,有 1200 米深水井、天燃气管网、绿化、停车位等配套设施,其最高价为每平方米 2000 多元,均价在每平方米 1700 元左右。这是市区沙河南大、中、小型楼盘价格的缩影。

周口楼市有无泡沫?房价泡沫到底有多大呢?

谈起泡沫问题,开发商都是苦笑。“外地一线城市房价降价幅度比咱的销售价还高,周口房地产市场处在起步阶段,城市人口少,开发项目多,目前现房存量多,处于供大于求状态,别说暴利,能有 10%的利润就不错了,现在能把房卖出去及时回笼资金保住性命就是幸事。”开发商几乎是众口一词。处于市区工农路繁华地段的锦绣春天项目负责人给记者算了有关泡沫问题的一笔账。一般情况下,房价是由土地费用、建筑费用、各种规费、宣传策划费用、利润等构成。市区楼盘的地价每平方米不会低于 500 元,包括工人在内的建筑成本应是每平方米 700 元,包括深水井、室外下水、绿化、硬化、亮化的配套费用应该是每平方米 200 元,策划宣传及税费也应该是每平方米 200 元。他说,现在锦绣春天的均价为 1700 元,利润有多大,泡沫有多少,大家也不难理解了。泛华新城的负责人解释,作为福建省进入周口的开发商,其把建筑质量作为产品开发的王牌狠抓不懈,该项目第一期开发的 16 栋,目前主体工程已全部封顶,楼板全采用全现浇,墙体用保温材料,所以建筑成本增加了很多,目前销售均价为每平方米 1900 元,可以说利润空间已低得可怜,甚至没有利润。

10 月底,周口市房地产管理局的相关领导做客本报民生会客厅,对市民提出有关房产方面的问题进行了解答。就房价问题,副局长殷玉柱解释,仅单看 2006 年、2007 年,这两年房价涨得有点快,可是放到一个周期上看,我市的房价是在合理范围内,稳步上升。从 2000 年到现在,8 年来房价每年上涨幅度 10%左右,上涨幅度不算太快,与物价和经济发展成正比。他说,我市与全省各地市相比,或与相邻的周边地市相比,房价是最低的,开发商的利润空间不大,周口房价降价的可能性很小,即便有幅度也会很小。

■政策

雪中送炭 政府救市

面对十年一遇的楼市寒冬,各级政府都非常着急。对比拯救股市的犹豫不决,政府对房地产的救市相当果断。

10 月 17 日,国务院召开常务会议,分析当前经济形势,安排部署第四季度工作。温家宝总理

继国家房产新政出台之后,11 月中旬,我市的房产新政正式出台。对此,房产开发企业、购房者、市民欢欣鼓舞……

雪中送炭,能否烧旺周口楼市?

●记者 李国阁



滨江·国际星城的高层住宅已矗立起来。



◀阳光·澜岸花园洋房主体已竣工。

▶兰亭山水成了周口城市建设的景观。

策划:杨蕊红 郭其健
执行:李国阁 纪平
祝文 沈湛 王敏



泛华新城的“全现浇、保温墙”建筑,备受客户青睐。



在“2008 周口规划建设成果”展上,半岛城邦吸引了络绎不绝的市民参观。



提出,要加大保障性住房建设规模,降低住房交易税费,支持居民购房。11 月 10 日,温家宝总理部署了落实中央政策措施的七项工作,提出“促进房地产市场平稳健康发展。房地产业是国民经济的重要支柱产业,对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重,对于推动居民消费结构升级,改善民生具有重要作用。要认真分析和研究房地产市场的形势,正确引导和调控房地产走势。要增加廉租房、经济适用房等保障性住房的投资收购和开发建设;落实和完善促进合理住房消费的政策措施;促进中小户型、中低价位普通商品房开发建设稳定发展;加快发展二手房市场和住房租赁市场。要继续整顿房地产市场秩序,规范市场交易。”中央政府救市无疑让开发商奔走相告,楼市在寒冬迎来了春天。

面对我市房地产行业不景气的严峻形势,市委、市政府的领导心急如焚,主要领导作出明确指示:相关职能部门要进一步解放思想,结合周口的实际情况和消费水平,抓紧制定切实有效的政策措施,确保我市的房地产市场持续健康发展。10 月 30 日、11 月 6 日,市委常委、副市长范明先后两次主持召开由房管、税务、财政、人行、国土、规划、建设等职能部门主要负责人参加的会议,

研究制定我市的“房产新政”。在这期间,周口市房地产管理局多次召开科室负责人会议,对结合国家、省及其他地市而形成的“意见”,进行逐字逐句推敲,力争使“意见”既符合周口的实际,又能最大限度地给市民和开发商带来实惠,最有利于活跃我市的房地产市场。11 月 14 日,凝聚着政府的关爱、开发商的意愿、市民的期望的文件——《关于促进全市房地产业持续健康发展的意见》适时下发。

与外地市的“新政”相比,我市的“房产新政”在不少地方有所突破——

1.“对个人首次购买 90 平方米以下普通住房的,契税税率统一下调到 1%(明显低于市场价的,可按评估价计征)。

2.单体建筑投入开发建设的资金达到单体工程总投资的 25%,且建筑形象进度达 2 层以上的,即可发放商品房预售许可

证。

3.放宽住房公积金贷款政策。居民购买普通商品住房、经济适用房和二手房申请住房公积金贷款的,最低首付比例调整为 20%,最高贷款额度由 15 万元提高到 25 万元,最长期限由 15 年延长到 30 年,并且除提取本人住房公积金外,还允许提取配偶及直系亲属的住房公积金。

4.盘活利用已出让的建设用地。对已通过招、拍、挂方式取得土地使用权的地块,已缴清土地出让金及相关税费,符合城市规划,保障公共设施用地和绿地得到落实,且地块内的规划条件分区不同,具有地块分宗条件的,经土地受让人申请,原批准人同意,签订有关补充协议后,可分宗办理国有土地使用证。”

周口市房地产管理局办公室主任任谈起“新政”非常兴奋。他说,“新政”对我国的房地产市场肯定是“利好”,对开发商和购房者都是好事。

在春天阳光的普照下,寒冬的积雪能不快速融化吗?

■前 景

人气渐旺 楼市回暖

“房产新政”出台后,对于已观望多时的市场而言,这剂救市良药想到立竿见影的明显效果,恐怕也不是一件容易的事情,可是它肯定能起到通络活血之功效。

近日,记者在市区多家楼盘售楼部调查发现,这里的客流量明显增多,前几个月门前冷清的局面目前已有明显转变。兰亭山水售楼部的工作人员介绍,现在每天都有 5、6 组客户来看房,人气旺了,这说明大家又开始关注楼市了,来看房的客户虽然还有观望心理,可是不管成交与否心里总归好受些,他预计,11 月份房子的成交量应该是前几个月每月的两倍。阳光·澜岸售楼部也有类似的情况,位于人民商场楼下的售楼部顾客不断,有些客户咨询之后还坐着房直通车到现场实地参观,可见大家的购房心理已不是凑热闹,而转化为实实在在的行动了。负责销售工作的高经理满怀信心地说,政府出台“房产新政”绝对是“及时雨”,对活跃房地产市场肯定有很大的作用,因为降低了相关税费,调整了个人住房

贷款利率和最低首付款,放宽了住房公积金贷款政策,这些优惠政策都是空前的。他相信,利用春节外出务工人员返乡的机会,加上开发商推出一系列优惠售房政策,周口房地产业不景气的市场情况会得到明显改变。一位在荷花市场做生意的张女士对阳光·澜岸做过仔细调查后说,近一段时间一直在为买房而费心思,听到外地降价的消息,当然希望周口的房价也能下降。可是等了两个月,转了近 10 家楼盘,发现所有楼盘都没降价,只是有些楼盘推出了买房送物业、送空调及特价房等促销手段。她对周口楼市有泡沫要降价的说法已经不再抱有希望,并认为现在是买房的好时机。

楼市回暖的迹象在周口市住房公积金管理中心也得到印证。从 8 到 10 月份办理住房公积金贷款数据统计表看,3 个月办理贷款的人数分别是 55 人、32 人、17 人,呈明显的下滑态势。管理中心副主任朱安福解释,“房产新政”有关住房公积金贷款方面,周口已用完了国家的政策,这对市民应该有吸引力。因为这是购房筹款的理想途径。他说,进入 11 月以来,咨询周口的“房产新政”出台后,咨询电话不断,每天来现场咨询的不下 20 人,这是以前没有的。

“病来如山倒,病去如抽丝。”这句话套用在“房产新政”救市上也应该有一定道理。我市房地产业一位资深人士分析,前几年房地产市场火得发烫时,政府从 2006 年起连续出台“国六条”、“国八条”、“9·27 新政”等多项政策,调控房地产市场,可是直到 2007 年底才见效。现在由于受经济危机的影响,国家出台新政救市,恐怕问题也不是一朝一夕就可解决的,好在我们周口处在城镇化的起步阶段,城市化进程在逐渐加快,据统计,我市目前的城市化率为 30%,每年以 4%的速度递增,这就意味着每年我市有近 50 万人离开农村进入城镇,这个群体对房产物业的需求是刚性的,再加上我市房地产行业刚刚兴起,新生事物具有旺盛的生命力,能在政府的帮助支持下克服困难,渡过难关。他认为,我市房地产业的冬天目前已经“解冻”,明媚的春天为期不会太远。



关帝上城施工现场如火如荼。



锦绣春天经济型住宅很受市民欢迎。