

买卖博弈进入相持 商铺投资开始发力

市区商品房量跌价滞

□晚报记者 王永剑

本报讯 我市房地产交易管理处4月份的地产交易统计报表显示,受国家商品房新政的调节下,市区住宅商品房与3月份相比出现量跌价滞现象,市民观望的氛围渐浓,二手房交易更是可以用雪崩形容。但是,随着市民对投资的转移,商业地产交易量开始发力,上涨幅度较大。市民买房心态也由焦虑和盲从,变得理性与淡定。

关注一：4月份同比增长近两成

【数据】4月份市区房屋交易面积 29710m²,交易金额 5895 万元,其中商品住宅为 21078m²,金额 4366 万元;二手房交易面积为 8632 m²,金额 1529 万元。

去年4月份市区商品住宅交易量为17838 m²,今年比去年同期增加3240m²,同比交易量上涨幅度接近两成,达到18%,这显示作为人口大市的周口,住房需求还是比较旺盛,但与3月份的20367 m²相比,环比增加幅度并不明显,仅为3%,交易金额环比增加4%。交易金额上涨幅度不明显,管理处的工作人员解释说,主要是这些交易部分是以前买卖成交

后,合同没有履行结束,一些成交价格还是几年前的价格,因此现在的交易金额并不能代表当前的商品房市场价格。

关注二：交易量小幅回落

【数据】今年3月份商品住宅成交量19589 m²,交易金额3628万元;4月份成交量19087m²,交易金额3353万元,环比分别下降3%和8%。

近几年,三四线城市正是城市拓展的有利时机,区域经济建设与城市化率提高等因素促使城市扩张步伐加快。我市市区的商品住宅交易量今年4月份比去年同期上涨23%,显示市区房地产市场前景空间较大。

随着国家连续调整的限购政策、信贷政策和金融政策等宏观调控政策,使房地产市场出现了浓厚的观望气氛,这种氛围也波及并影响着我市房地产市场的发展。无论是成交量,还是成交金额,市区的商品住宅4月份都比3月份出现明显下降,成交金额下降的幅度大于成交面积,这里面也隐含着市区房价开始有下调的松动迹象。这之前媒体上频现的“5月份房价拐点论”是否吻合,还需时日让市场定调。

关注三：商品住宅均价 2781 元

【数据】房屋抵押面积 20476 m²,
抵押金额 5695 万元。

当前市区商品房均价多少,从交易金额与交易面积上显示的并不准确,因为交易金额里面含有几年前,甚至十几年前的买卖价格,但是,可以从近期的房屋抵押上计算出来,因为我市房地产交易管理处4月份的地产交易统计报表上,抵押的房屋面积与金额都是4月份交易的。4月份市区住宅房屋抵押面积20476 m²,抵押金额5695万元,得出4月份市区的商品住宅均价在每平方米2781元,这个数据虽然有误差,但是出入不大,大体上反映我市市区4月份的商品住宅的均价水平。

关注四：商业地产开始发力

【数据】商品营业房今年3月份的成交量为778m²,4月份猛增到1991m²,但不如去年4月份的2340m²。4月份的成交金额为1013万元,同比增长42%,环比增长156%。

政策调控下的住宅市场,市民的观望使得市场处于低潮,而我市市区的商业地产却迅速升温。今年4月份商业地产的交易量比3月份猛涨156%,与去年4月份相比,虽然交易

面积减少 15%，但是交易金额却大增 42%。这说明商业地产均价在大幅提升，增长远远大于住宅。市民的投资角度也开始由购买住宅转向商业地产。

3月份的全国土地市场信息显示,土地供应应开始慢慢向保障房和商业地产领域倾斜,一线城市商业地产成交数据显示供不应求的态势。有专业分析人士乐观地说,21世纪的第一个10年是住宅地产的10年,那么从2011年开始的下一个10年必将是商业地产引领行业风向的10年。

投资渠道多样化对于市民来说是件好事，但也有业内人士对此担忧，商业地产虽然看起来很诱人，但在其诱人的背后却存在着定位难、占资金、周期长、程序多、难管理等诸多挑战。而对于投资者来说，也要尽量避免盲从，防范潜在风险。

关注五：二手房交易遭“腰斩”

【数据】4月份成交面积8632m²，比去年4月份的5819m²同比增长48%，但与今年3月份的25912m²相比，环比下降高达67%，交易金额也下降47%。

二手住宅房市区 4 月份成交

8140m²，远远低于3月份的25627m²，降幅68%，与之对应的交易金额下降52%，“腰斩”无疑。而二手营业房却出现“井喷”。4月份交易面积492m²，与去年4月份的86m²相比，环比增长472%，交易金额更是增长接近9倍，与今年3月份的285m²相比也大涨73%，交易金额也上涨近60%。由此看来，市区的商业地产春天到来。

记者获悉,4月份市区面市的商品房预售总面积达136727 m²,其中住宅为132879 m²,远大于3月份的44421 m²,商品房的供应量增加,一定程度上改变供需比例。从近段我市商家不断推出的送礼品、打折销售等活动看出,买卖的博弈短期内还会持续,常规打折只是商家对市场反应的试探,结构性的降价还要看政策对楼市的具体影响。不过,记者在网上和不少欲买房市民交流中得知,他们对当前的政策调控期望值比较大,买房的心态已经由以前的盲从开始淡定,认为政策对楼市的影响有一定的滞后性,经过近一年的调控,情况逐步稳定,下半年或者明年初是买房的好机会。



迷人的
城市生活家

CHAITIAN
CITY LIFE HOME

小处，见大我。

诺诺大城，不如一悠悠小室 都心一小处，一人一世界

香檀国际城中央小户型外享城市百亿配套，5分钟生活圈；内享12万平米国际奢华大社区配套，近万平米江南原墅园林、一站式生活服务体系。以无法撼动的绝对优势铸就周口地产价值峰点。

市中心·大社区·小房子 五月看房有惊喜

6121666/777

销售中心 交通路与工农路交汇处南100米

★ 小户型 / 大社区 12万平米国际大社区大环境	★ 小户型 / 大环境 城中央，尽享价值百亿的城市配套	★ 小户型 / 大财富 租金高，升值快，小投入大回报
---	---	--

香檀国际38-51平米时尚小户，首批蓝筹房源仅220席即将公开，敬请瞩目！

**万家
团购**

凭本报团购惠民卡到以下商家购物,不论怎么搞价,最终结账时亮卡,商家会酌情优惠!请市民免费领取惠民卡。咨询电话:8599368

用户推荐名优品牌 百姓选择敬请放心


銀潔床品
中国四大出口品牌 中国绿色环保产品
地址：周口市高新商业街
电话：0394-8884188 18939490010

HOLiKE
好莱客衣柜
» 整体衣柜领跑者
电话: 8939588
地址: 大庆市肇源县路建材城东门口

MTMT 梦天木门
好门 · 好梦 · 好生活
中国驰名商标
地址：周口市铁路建材城北街中融
电话：8382002

科翔®壁纸
KEXIANG 创造纸上美

电话:13137668966
地址:周口市铁路建材城北街

 **OPPLE**
欧普照明
专注光的价值

电话: 0394-8382282 6198958
周口大店路西段建材城内欧普照明专卖店


HIVISON
好风景家居
中国驰名商标
电话: 8367555

TIBEL 諾貝爾磁磚
品質生活 值得擁有
地址：廣州市大德路南環建材城內一附
電話：0394-8363669

 **大自然地板**
Nature
中国名牌 中国驰名商标 亚洲500强
地址: 周口市铁路建材城北街中段
电话: 8395299

vatti 華帝
華帝牛馬牌天華牌

厨卫电器:8267822 8267833
集成橱柜:8906838

东鹏洁具
地址：工农路南段锦建建材城北街17号
电话：8680538

ARROW
箭牌卫浴·瓷砖
中国驰名商标  
电话：8380266


GELASI CERAMICS
格莱斯瓷砖
 ● 中国环境标志产品 ● 广东名牌产品
电话: 15518005318
地址: 中原国际商贸城 A 区

中国驰名商标

恒成木门

电话:8693456 18903948668

Heigl®
恒洁卫浴
中国卫浴 恒洁品质
电话: 0906146 13140852019

华丽灯饰

地址: 周口市东建材城大门口南侧二楼
电话: 8926888 8926999

中国驰名商标
友邦 MSO 集成吊顶
The Integrative Solution of Ceiling System
室内吊顶整体解决方案
电话:0394—8362599
地址:周口市中大街路南益建材城大北30米