

天气热得流火 楼市冷得拔凉

市区商品房交易量下跌过半

■房价未出现实质性松动 ■购房人持币待购心态加重 ■商铺价格不再坚挺

□记者 王永剑

本报讯 昨日,当记者看到我市房产交易处 5 月份房屋交易统计报表时,上面的数据显示商品房住宅同比下降 50%,二手房降幅更是达到 70%,在 6 月份火热的天气中,脊背上却生生沁出凉意。

跌幅惊人,腰斩市区楼市交易量

14118 平方米,这是市区 5 月份商品房的总交易量,其中包括住宅、商铺,以及二手住宅和商铺。如果按当前 90~100 平方米的主流户型来算,单月成交也就 120 套左右,分摊到市区三四十个楼盘来说,5 月份每家平均仅销售三五套。与 4 月份的房屋总交易量 29710 平方米相比,下降超过 52%。

交易量降幅最大的板块是二手房,二手住宅交易量下跌接近 70%,二手商铺交易量下跌也在 50%以上。

4 月份,市区商铺的交易量大增,然而,在整个行情惨淡的情况下,商铺的交易量也进入负增长,只是跌幅在个位数,为 6%,但是总的交易金额却下跌 18%,预示商铺的价格不再

坚挺,有松动的迹象。

在房产抵押方面,5 月份新建商品房抵押数正好是 100 套,抵押面积 12100,金额为 3400 万元。这个数据显示 5 月份的市区房价维持在每平方米 2800 元上下,消费者买房的资金压力比较大,同时大部分市民能接受的总房款不超过 35 万。因此,提醒市区的开发商,90~110 平方米的户型是主流,在小区户型的规划以及房屋的价格上,可以参考该数据,适当进行调整。

面市量大,供需比例严重失调

今年 4 月份,面市的预售总面积为 136727 平方米,5 月份为 141215 平方米,环比略增。上两个月,我市共推向市场的商品房为 277942 平方米,而只销售了 32473 平方米,不到 12%。同时,4 月份与 5 月份的供需比例分别达到 6.5:1 和 12.4:1,供需比例已经严重失调。据记者了解,这个比例在今后相当长的时间内,不会降低,因为今年市区楼市的在建量很大。

价格由价值决定,同时受供求关系影响。土地是有限的,购买力也是

有限的。当一些人大肆投资炒房的同时,也给自己埋下了隐患,因为当前的地产市场也不是保险箱。

其实,城市化的前提,就是要让老百姓进城买得起房,如果连房也买不起,城市化进城绝对是缓而又慢。

望市日浓,市民盼跌日甚

5 月份以来,市区开盘的项目增多,虽没有呈现扎堆之势,但开盘、认筹、售卡等花样百出的售楼短信经常不请自来,大街上楼盘的宣传单页不断地送到市民手中。在春节过后,商家收效不佳的情况下,五一小长假与端午节成了他们可以寄托的稻草。但是,寥寥的看房人和空空的售楼大厅把观望的楼市行情演绎得具体而真实。在商家与市民的博弈中,观望仍将继续。

房价难跌,根在开发商不差钱

今年以来,中央政府采取了更加严厉的调控政策,尽管出现了房屋销售量明显下降的趋势,但房价依然坚挺,至今未出现大幅下滑之势,重要原因是开发商不差钱。

周口市区目前在售楼盘的均价已突破 3000 元大关,部分楼盘在

4000 元的价位上领跑,这与市民的购买力相脱节,但是,开发商依然坚守高价位不变。

主要是开发商经过多轮的宏观调控,对政府的调控路数和政策措施有了一个清晰地了解,心理和思想准备充分,应对心理素质较好,已树立坚持和坚守防线的决心和信心,短期内难以攻破他们默契达成的攻守同盟。

不差钱是开发商坚守高房价的生命线。经过前几年的房价疯长,开发商尝到了甜头,在当前情况下,如果开发商不开新的楼盘,大部分的开发商可以挺上半年左右,实力雄厚的大开发商更耐抗。

虽然房价一时掉不下来,即使下跌,幅度也不大。但 3 个月以后,国家宏观调控政策紧抓不放,打折促销之势将再现。因为市区的大部分开发商还都是中小企业,资金并不雄厚,为回笼资金,进行结构性的价跌,连锁效将出现。

开盘需要勇气,买房更需要勇气

一位楼盘的营销经理说,项目认筹后,现在不敢轻易开盘,价格定位

困难。

在记者与市民不断沟通中获知,前几年我市商品房是卖方市场,得益于购买力的集中释放,但也造成不少市民多年来的积蓄都用在买房上。现在市场疲软,再加上首付调高,很多有刚性需求的市民连首付都难以承受,考虑到以后的还款压力,对于买房很纠结。

从市房产交易处提供的数据分析,虽然成交量不断萎缩,但房价尚未出现实质性松动,这与广大购房者强烈的房价下跌预期形成反差,使得部分购房人持币待购的心态加重。

本月我市要对“一房一价”进行排查,这也使得要上市的楼盘在定价问题上更加谨慎。定价高,刚性需求的市民肯定青睐性价比高的楼盘,造成销售压力加大,资金回笼放缓甚至停滞;定价低,对前期购买的市民不好交代,加上市民买涨不买跌的心理,也容易造成楼盘操纵困难。另外,未来行情的不确定性,更加对新盘的定价起到摇摆作用。

一句话,楼市调控下,开盘需要勇气,买房更需要勇气。

市房管处青年服务小组受称赞

□记者 王永剑

本报讯 日前,家住市区七一中路的郭先生因患癌症晚期不能到交易大厅签字办理房地产继承手续,拨打了求助电话。市房地产交易处工作人员准备好各项资料,迅速赶到郭先生病床前为其现场办理,并将该手续立即进入到“绿色通道”,以最快的速度办理完毕。同郭先生一样,享受到交易处青年服务小组上门服务的还有好多行动不便的市民,这支队伍受到了百姓的普遍称赞。

周口市房地产交易管理处为

了进一步改进服务方式,强化服务功能,提高办事效率,从今年年初开始,交易处各项业务在交易服务大厅内公开办理、透明收费。同时还推行多种便民措施,成立了青年服务小组,坚持开展 8 小时外延时服务,特殊情况预约上门服务,到小区现场咨询办公等特色服务。目前,该小组就针对老弱病残开展特殊情况预约上门服务 60 余次,现场办公两次,利用节假日业务宣传两次,发放征求意见卡 400 余张。同时,公开投诉电话,全面接受社会监督,及时接待群众来电、来信、来访,妥善处理各类事件,全

力解决群众反映的焦点、热点、难点问题,树立了和谐房产的良好形象。

当前由于房价上涨较快,个别卖房人感到卖亏了,而买卖双方的部分房地产转让手续又不完整,为了补充部分手续,该组工作人员陪着买房人到卖方家,多次登门多次被拒绝。但是,青年服务小组本着对当事人负责、认真的工作态度,逐一将各项手续收集完备。

仅 5 月份,市房地产交易管理处青年服务小组陪同买方当事人已签房屋买卖合同 3 份。

房地产行业新闻热线

您在买房或生活中是否遭遇以下问题:

新房墙体裂缝、漏水等建筑质量问题;房屋实测面积与设计规划严重不符;开发商虚设造假搞“内部认购”;没有商品房预售许可证卖房(办理会员卡、收取订金等);违约、延期交房,无故延期或不能正常办理房产证;开发商承诺的配套(包括深水井、绿地、健身设施等)不能按约定兑现;开发商虚假宣传误导消费者。

如遇上述现象,周口日报社房地产工作部帮您维权。

新闻热线:13346830008 13353940198 13592220033
15890506309

万家
拼购

用户推荐名优品牌 百姓选择敬请放心

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

YINJIE
銀洁床品
中国四大出口品牌 中国绿色环保产品
地址:周口市青新商业街
电话:0394-8884188 18939490010

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段
电话:8382002

HOLIKE®
好莱客衣柜
整体衣柜领跑者
电话:3839588
地址:大庆路南段新建建材城东门

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
周口大庆路南段新建建材城内欧普照明专卖店

HIVISION
好风景家居
中国驰名商标
电话:8367555

YINBEL 諾貝爾磁砖
品质生活 值得拥有
地址:周口市大庆路南段新建建材城南一排
电话: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™
至德生活 精英厨房
厨卫电器:8267822 8267833
集成橱柜:8906838

东鹏洁具
地址:工农路南段新建建材城北街17号
电话:8680538

ARROW
箭牌卫浴·瓷砖
中国驰名商标
电话:8380266

GELAISI
格莱斯瓷砖
中国环境标志产品 广东名牌
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

Hegill®
恒洁卫浴
中国卫浴 恒洁品质
电话:0906148 13140052015

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
室内吊顶整体解决方案
The Integrated Solution of Ceiling System
电话:0394-8362599
地址:周口市大庆路南段新建建材城大门口北30米