

寒冬楼市迎来开盘热潮

商家应紧抓返乡过节置业团

□记者 王永剑

一线城市楼价降幅 30%以上,有的甚至腰斩;二线城市 20%以上,郑州最近也频现三四千元起价的楼盘……周口能降多少?当前市场上的表现并不明显,大幅度地跳水没有出现。是开发商不了解当前的经济形势,还是在与国民硬抗?市场的寒冬正冷,市民期盼降价的春天想来应该不远。

12月9日,中共中央总书记胡锦涛在中共中央政治局会议上强调:要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,促进房地产市场健康发展。国务院总理温家宝日前表示,中国下调房价是国家坚定的政策,调节后的房价将使民众能够接受,也使房地产业健康有序发展,对于房地产一系列的调控措施,决不可有丝毫动摇,我们的目标是

要使房价回归到合理的价格。

目前我市市区商品房库存持续增加,市场观望进入深度,周口市民能接受的房价是多少?每平方米 3000 以下还是 3500 以下?这要看市场上买卖的博弈程度。

商家优惠 买家不睬

记者从我市房地产管理交易处提供的统计报表中看出,最近几个月的市区商品房交易量连续下跌,所谓的“金九银十”变成了“铁九铜十”。11 月份的交易量虽然有所上升,但是住宅类增加有限,仅仅比上个月多卖 4000 平方米,也就是四五十套房子,还不到去年同期销量的六成。交易数据大盘的一片惨绿与拿到预售证大量推向市场的商品房相比,比当前的天气还让人觉得寒冷。

如今兔年的日历已经撕得快要露底,市区也迎来新一轮的开盘热潮。前两天就有柏林公馆、金泰王朝、维也纳公园、大地华府等项目开放或新盘推出,再等几天,云鼎鑫城、万达·熙龙湾、翔宇花园等项目也将推盘,真真是开盘礼花迷人眼。交一万抵五万、三千抵三万、五千抵一万五再送五重大礼……商家各放礼炮,绞尽脑汁想争取年末刚性需求买房者的青睐。

三四万元的优惠,如果不是玩的数字游戏的话,对于城区地产市场来说,等于百分之十的降幅。这样的降价幅度与一线城市相比虽然有点少,但是对于周口来说,商家真的是拿出了诚意。以此来看,成交持续低迷,部分楼盘价格的下调,市场正朝着调控的方向前进。

当前城区商品住宅的平均价位在每平方米 3500 元左右。前一段开盘的部分项目楼盘达到 4000 多元,但是市场并不买账,交易量很低。最近商家开盘谨慎定价,高层一般维持在 3800 元左右,多层很少但价格相对比高层低一些。但市场反馈显示,多层的成交率大大高于高层,这表明市民买房的时候对项目的容积率、物业费、舒适度开始关注,更多地显现出置业的理性。

笔者在和我市地产圈的不少朋友闲聊中,他们说这次限购调控时间不会太久,可能会再次出现 2008 年的市场走势。然而,最近国家高层不断释放信号,要坚定不移地搞好房地产调控,这也打破了不少商家盼望政府救市的预测。因此,更多的购房者放缓了购房计划,加入到观望大军之中,期待房价

出现进一步的实质性下调。

与商家热闹打折相比,当前的商品房价格并没有达到消费者的心理价位。在诸多开盘现场,记者走访多位市民,他们说能接受的价位在每平方米 3000 元以下,当前的价位实在是太高。虽然商家打折的优惠很吸引人,但是他们把价格提上去了,稀释了折扣的优惠,等于并没有明显地让利于民。这些唬头和幌子,市民并不买账。

一些市场研究人员认为,楼市调控政策不断升级,使得市场成交量一直低位运行,部分片区成交均价有所松动,造成购房者持币观望态度依旧明显。预计年末两月,政策的持续性、新建商品房的影响以及货币政策的紧缩性都将使购房者的观望壁垒难以打破,成交量难以出现大幅的反弹。

(下转 B2 版)

广告