

楼市,还要“迷离”多久

今年春节,除了南方百年一遇的雪灾外,最令人瞩目的就数“娇生冠养”的明星们在网络上惹出来的另外一场“雪灾”了。

对于这场“艳照门”事件,人们很生气,后果很严重。数百张女主角带有“迷离”眼神的照片,让这些明星的大批FANS彻底出离愤怒。就连事件的女主角参加赈灾义演,也让电视台遭遇了来自上千封投诉信的砸门之苦。

有道是:水能载舟,也能覆舟。亦是当然。而这个冬天,享受同等待遇的还有——全国楼市。

据报道,武汉春节7天只卖了1套房子,深圳楼市一月销售量环比下跌5个点,上海楼盘暗中竞相打折出售,郑州一月份房价比上月下跌114元……事出有因,当房地产不顾大众疾苦,肆意增长,令房价“很高很暴力”时,人们在对其千夫所指后,最终横眉冷对。随即而来的房市严重不景气,也让一向以“打压”房价为己任的有关部门,不得不发出类似“很傻很天真”的言论:我们要抑制房价大幅增长,也要防止房价过快的下降。

冰河冷遇,霎时间让房地产市场变得和艳照门中女主角的眼神那样,如此迷离。

迷离,一种很微妙的状态。就像没有哪个专家或业内人士,能够真实的表达出当下房地产市场的发展处于何种状态一样。所以,聪颖的柴静对“石石强”三位地产巨头采访时稍加“引诱”,唇枪舌剑便一触即发。

正如很多网友猜测的那样,“艳照门”女主角那种迷离的眼神,或许是药物刺激下的异常行为,或许是其自身真正的“生理”反应一样。近期的房地产市场,是调控之药把楼市变得如此迷离,还是楼市自身发展由青涩到成熟必须经历的正常反应,同样难以判定。

无论是与否,迷离时间不可过长。因为“艳照门”事件告诉我们,迷离可以让大红大紫的明星偶像,一朝名裂。同样,也可以让发展如火如荼的房地产行业,一夜坍塌。

2008楼市,是将“迷离”进行到底,还是穿越迷雾,回归理性,大家拭目以待。

卢林

——2008 中原地产关键词——

一如2008年的大雪,楼市也遭遇了前所未有的寒冷,房价降了,楼市拐了,市场淡了,有人成为“探低买房的实践者”。

天气转暖,大幕渐开,2008年楼市是在寒潮中持续观望还是将回暖起航?



晚报记者 宋书波

郑州楼市,步入回暖起航阶段

因2007年底回笼资金等原因,在经历了元旦至春节期间的促销期后,郑州部分楼盘节后仍在继续降价促销。记者昨天从郑州多家楼盘的售楼处了解到,在对春节前后房价走势判断不清的形势下,开发商和购房者均选择了等待,不同的是,目前楼市开始步入回暖起航的阶段。

在各楼盘节日期间促销“感召”下,购房者似乎并不为所动。特别是在刚刚进入2月份以后,郑州的住宅销售几乎进入冰点。

“春节前后楼市行情太淡,目前只看到了部分回暖迹象,所以开发商不敢轻易涨价。”一位代理公司的负责人认为,春节之后有部分开发商并没有取消或者更换促销内容,就是为了更好地看清楚楼市“回暖流”。

记者在走访中看到,虽然市场还相对冷淡,但是销售坚冰正在打破,郑州楼市正在回暖起航。在郑州东南的一家楼盘销售中心,记者了解到,与上一周相比,本周的来电来访量明显上升,并且认购客户也在逐步攀升之中。

宏远公司的韩洪涛认为,楼价居高不下,政策等众多不确定因素致使今年买卖双方开始拉锯,观望气氛浓厚。虽然,目前市场的总体情况不算稳定,但是通过这一段时间的积累,消费者的刚性需求仍然强劲并且能够显现出来,不少人仍有买楼的兴趣和需求。只要楼价合理,这种潜在需求就有望转化为购房行为。

楼市是否将重新回暖,或许将于下月中旬举行的第十届郑州(2008春季)住交会是一个契机,从其运作和各开发商在住交会上表现也许可以看出些端倪。

2008 楼市,寒潮促进理性思维

楼市的这股寒潮,虽然给房产市场带来观望、销售量下降等一些负面影响,但是我们更应该关注那些在淡市中买房的人,他们不仅让我们看到了买方市场的成熟,更让我们拥有了更多的房产理性思维。

“有人辞官归故里,有人星夜赶科场”,与高峰时买房的“羊群效应”不同,这部分置业者更接近专业的购房者:首先是大量的看房,不只是比较一手的开发商的房子,还比较同区的二手房,甚至是广泛区域的房子,从容而专业;其次是砍价能力强,不到心理接受的价位决不出手,而正因为掌握了大量的信息,以至于他们可以判断出手下订的时机;当然,他们会总结出最为合适的条件,比如付款方式 and 装修设备,以及付佣金的优惠。

这是典型的买方市场,买方拥有了主动权,同时这是一群典型的探低实践者,他们对楼市负面消息的运用,不是用来悲观的感叹,而是用来维护自己的利益。

这是淡市的魅力所在,比起快速上升期的羊群大潮更能体现市场的魅力。理论往往是灰色的,实践会使得它常青。我们更应该看到,政府在整治房价这座“大山”上决心已定。与早期“组合拳”多着眼于“抑制需求”疼在买房者身上不同,近期楼市调控的重心已转移到“加大供应”上——从中央对廉租房的空前重视,到温总理关于“经济适用房大多数面向中产阶层”的表态,再到“限价房”的探索……

2008年,希望仍是市场繁荣的一年。不过,“归于理性”将成为2008年房地产市场的走向。重新回暖起航的2008年房地产业将逐步实现真正的理性回归。

楼市唱空,拐点论印证观望寒潮

2008年楼市的第一波高潮毫无疑问是“拐点论”在业内的疯狂炒作与争论,与之对应的则是楼市观望寒潮的持续。

率先抛出“拐点说”的万科董事长王石表示,自己所理解的“拐点”是指房价的理性回归。王石进一步解释道,拐点有三个意思:一是从大涨到大跌,二是从牛市到熊市,三是价格的理性回归,而万科所指的拐点是价格的理性回归。

这就是引起轩然大波的“拐点论”。虽然也有人认为,“拐点论”只是王石对政府的表态而进行的舆论上的“假摔”,以便逃避政府对开发商的严厉宏观调控;对同行开发商进行“降价”挤压,于无硝烟中进行无声的屠杀。

再加上过去的一段时间来楼市唱空的事

实存在,观望寒潮大有愈演愈烈之势,关于拐点的争论愈发激烈。

如今,业内更多人士认为,“价格拐点绝非一个具体而清晰的点,它代表着一个转折过程,需要一定时间才能形成,也需要一定时间才能确认”。

而与之对应的楼市观望寒潮,“是一种正常的市场反应,经历了楼市疯狂涨价之后,各方人士的神经在下降的价格刺激之下更加敏感,观望寒潮作为一种自然的市场现象并不可怕”。

无论怎样,观点如何不重要,现象如何也不重要,重要的是,我们需要的是一个健康的房地产市场,市场需要的是一个健康的供求关系,老百姓需要的是一个可以承受的房价。

销量萎缩,冷静看待价格下降

在全国一片“拐点”的争论中,郑州的房地产市场也赶上了潮流。作为一个发展中的中等城市,这一次,郑州房价以下降的姿态赶上了全国的房产大潮。据统计,2008年1月份,郑州房价大幅下降,每平方米住宅均价为3771元,比2007年12月的3885元下降了114元。与之对应的是该月郑州市商品住宅销售量也急剧下滑,比2007年12月郑州市商品住宅销售8642套少了一半以上,只卖出3747套,为2006年2月份以来的新低。

记者在走访中了解到,对于缩水50%以上的成交量,让众多开发商感慨不已。长期从事销售工作的杨先生表示,“2008年元旦以来,销售部的来访、来电和成交量开始下滑,虽然已有心理准备,但是还是超出了心理预期”。而从事住宅销售的某开发商负责人说,春节前后是

真正的销售寒潮,一个月的销售量还没有以前的一周多。

众多销售人士明确地表示了自己的看法:这一两个月房地产交易的清淡应该与季节有关系。这种清淡也与环境不明朗、大家的观望气氛有关。再有就是政府出台的金融政策,不仅限制了房地产开发商贷款,也限制了按揭贷款,对房地产行业造成了相当的影响。

对于价格下降,开发商的反应则不太明显。豫安置业长期从事房产营销的应阳认为,对于郑州房地产价格下降,应该冷静看待,“在成交量大幅下滑中,价格高的产品势必会成为难以销售的重要部分,而价格稍微低的楼盘则势必会成为成交量的主力,因此价格的下降只能说明是成交量萎缩带来的必然结果,因此对于价格下滑要理性看待。”

Yehovo 业之峰装饰 高端访谈

张兴丽
精品设计中心副主任设计师

设计心语:如果说建筑是凝固的音乐,那么装饰装修就是永恒的音符。

设计理念:用纯净的色彩,营造富有现代时尚的格调。

主要作品:国际锦江·专家花园·森林半岛·联盟新城·湖左岸别墅

设计理念解析:

优雅居

本方案以相对对称设计寻求平衡的美感。本方案主人为成熟退休夫妇,常旅游,喜收集世界瑰宝,蕴涵深厚的文化修养,家存百年古籍,属品位一族。设计师在充分考虑了主人的格调外,还精心融入了一些流行元素。

譬如:在书架中间设计了以纯手工雕刻的地砖精美图案,为敞开的书房添上绝妙的一笔,可谓恰到好处。除此之外,更追求空间的灵性满足。基于这种生活方式的演绎,设计以深红色为主色调,又增添了橙色、浅米黄及啡色等暖色系等,顿生浓浓的厚实感;精选的材质以皮革、丝绒及壁纸紧扣成熟的主题,增添了许多尊贵与唯美。



咨询电话: 65628468