

# “优惠倒计时”成楼市促销卖点

楼市资讯

## 【走访】 “优惠政策将到期” 成近期买房诱因

据最新公布的10月份郑房指数显示,郑州市市区商品住宅销售9532套,较上月下降了6.87%,较去年同期上涨了140.52%;商品住宅销售均价为4803元/平方米,与9月的4602元/平方米相比,价格每平方米上涨了201元。

这一数据的出炉与之前业内人士对10月郑州楼市的判断相一致,“黄金周较为平淡,但是在入市新盘增多和政策末班车效应的推动下,10月下旬及本月初楼市成交量都较为可观,且价格有一定上浮。”

近期随着“优惠政策即将到期”的消息传递,从一线到二三线城市新房及二手房的量、价与之前相比均呈现了明显特点。郑州新开盘项目,但凡综合素质过硬者,都取得了出乎意料的销售佳绩。

上周六,在花园路与国基路一项目售楼中心,记者看到不时有客户前来咨询,供客户休息的椅子上坐满了三三两两结伴来看房的人。“因为资金不是很充足,本来想过了年再买房的,可是又听说一些优惠可能到年底就会终止,所以赶紧凑了钱,争取在这段时间把房子定了,这样还能省一部分钱。”

本周一,记者来到陇海路与桐柏路交会处的一项目售楼中心,由于正值该项目二期公开,售楼中心内外营造布置的犹如过节般喜庆,看房客户也不少,按说当天原本该是上班族较忙的时候。

走访多家楼盘后,记者发现:现在,置业顾问都会向购房者主动介绍“优惠政策即将到期”的信息,不少购房者听后购房意愿明显增加。

记者也随机采访多名优购会会员,他们当中有的已于近期买房,还有的在获悉优惠将到期的消息后,惊喜之余表示会赶紧去选房。

近日,记者走访多家楼盘发现,“优惠倒计时”成为时下楼盘促销的新“口诀”,为抢搭优惠末班车,不少购房者加紧了置业的步履。专家指出,随着不同地域调控政策的分化,部分优惠的延续似乎也还值得期待。

晚报记者 王亚平/文 赵楠/图



## 【现象】

### 二手房咨询热 成交均价稳步上涨

在去年底出台的优惠政策中,最具“诱惑力”的当属二手房营业税减免政策了,因为营业税占据总房价的5.55%,比如一套50万元的房子,营业税就要两万多。故而在该政策出台实施后,二手房市场回暖明显,继而带动整个房地产市场的快速回暖。

如今该优惠政策面临终止关口,不少想买二手房的市民都开始加紧行动。“打电话咨询的和到店内咨询的人都很多,有的人还推荐亲戚、朋友都选择此时买房。”21世纪不动产郑州艳阳天加盟店的张传芳如此说道,“现在郑州房价降的可能不大,未来应该会稳定上涨。”

在创佳房地产投资顾问有限公司国基路店,经纪人王倩倩也有同样的表示,“我们也会向客户介绍优惠政策将到期的消息,不少人表示有在近期买房的意愿。”

据了解,由于营业税是一笔不小的花费,且很多业主都是一口价实收,这笔花费也基本转嫁到买家身上。因此,买方咨询热也就不难理解。

不过从10月份的郑房指数来看,郑州市市区住宅二手房共成交2178套,较上月有所下降;住宅二手房均价为3475元/平方米,较9月的3322元/平方米上涨了153元/平方米。从8月份的3269元/平方米来看,近几个月住宅二

手房价呈稳步上涨态势。

“近期的成交情况比10月份要好一些,不过也没有特别明显的表现,买卖双方都较为谨慎。”21世纪不动产郑州区域副总经理孙媛表示,“她预计,随着老百姓对优惠政策即将终止信息的逐步熟悉,本月下旬左右,二手房成交量可能会有一些提升。”

搜房网郑州二手房运营总监王如合分析说,现在很多二手房成交,买卖双方都是在几千或者万元左右不相让步最终成交泡汤,然而政策优惠一旦终止,多交的5.55%营业税就是几万元,届时,成交量应该会逐步受影响。

## 【预期】

### 市场高位运行 部分优惠或将延续

据报道,虽然中央尚未表态,已有部分省份表示将房地产优惠延续到2010年末,如湖南、吉林等。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林11月4日在一会议上公开表示,2010年各省房地产调控可能出现两种声音:北京等房价比较高的城市,可能会对稳定房地产的政策进行微调,鼓励提高房地产投资和自住型消费;湖南等二三线城市由于房地产市场复苏周期慢于一线城市,可能会顺延2008年底的优惠政策,或采取更为激进的扶植性措施。

他分析说,地方性政策由地方制定,但是

有的地方政府已经面临比较大的土地压力和房价压力。因此未必所有地方政府都希望在2010年顺延房地产优惠政策。从整体上来看,2008年底出台的一些全国性房地产优惠措施,部分是会改变的。

从目前来看,大部分业内人士也都较为支持“部分优惠终止,部分优惠顺延”的这一观点。深圳泰辰置业顾问有限公司总经理周心罡坦言,“10月份有一段时间商品房成交平淡,但从下旬至今的销售量一直不错,这个变化可以直观感受到。”他分析说,这跟优惠将终止的消息有一定关系,会有一些客户赶“末班车”。不过他预计,优惠

政策可能不会一刀切,利于活跃市场的优惠或将延续。

对此,河南财经学院教授刘社也持相同观点,且从公布的10月份郑房指数来看,市场量、价变化与刘社之前预计的“市场高位运行”较为一致,她认为年前的两个月,市场或许仍旧会在高位运行。

是否该追赶政策末班车,还是等一等再出手,正商业地产营销总监张琼直言,在商品房买卖中,政策优惠与否并不能起到决定性的作用,郑州的市场状况是自助需求多,投资需求少,购房者应该根据自身需求和对未来房价的走势预期来决定是否出手。

## 逾九成民众支持公共租赁房

近日,中国青年报社会调查中心通过题客调查网,对全国31个省(区、市)12328人进行的一项调查显示,95.1%的人支持公共租赁房在全国推广,其中55%的人“非常支持”。调查中,53.1%的人建议公共租赁房对象不应再有户籍限制。

有关专家认为,中国人“买房置地”的传统观念,会随着房屋租赁价格和房屋销售价格的变化,以及租赁市场的不断完善而发生改变,人们对资金使用越来越务实,会在租赁和购买房屋之间进行理性选择。

中国青年报

## 明年房地产板块仍将上涨

作为拉动内需产业链最长的房地产业,其价格涨跌一直是市场和政府关注的焦点。中国投行副主席龚方雄认为,房价长期上升态势应是非常明确的。短期看,受外部原因冲击,价格可能会涨到某个位置进行整固。可是从明年看,由于放贷前高后低的历史规律很难打破,不排除明年一、二季度每月放贷的数量比现在高,所以即使明年从第二季度政府开始加息,市场仍然感觉流动性充裕。而房地产板块是需要流动性拉动上涨的,因此,明年上半年房地产板块可能会迎接另一波上升阶段。

上海证券报

## 70城市10月房价同比涨3.9%

据国家发改委、国家统计局调查显示,10月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨3.9%,涨幅比上月扩大1.1个百分点;环比上涨0.7%,涨幅与上月持平。

新建住房销售价格同比上涨4.0%,涨幅比上月扩大1.3个百分点;环比上涨0.9%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中,90平方米及以下新建住房销售价格同比上涨6.5%,环比上涨1.2%。

人民日报

## 一周居事

### 超凡装饰年度最后展周末开幕

应家装行业主管和郑州工商联联合会的号召,超凡装饰年度家装建材最后一展周末举行。据了解,本次展区选址在郑汴路和未来路口的中原国际博览中心,占地面积近3000平米,云集了众多著名材料厂商和电器厂商,其中包括:北美枫情木地板、贝亚克木地板、富林木地板、蒙娜丽莎陶瓷、乐家居陶瓷、美陶瓷砖、美菱电器、方太橱柜、可耐美水性漆、欧帝雅灯饰、浪鲸卫浴、澳斯曼卫浴、超凡集成吊顶等。

万佳

### 全友“雅仕”系列诱发个性生活

日前,全友家私推出的“雅仕”系列却让不少郑州市民眼前一亮,让人们能在家中触摸到一种叫做情调的东西。全友家私“雅仕”系列家具满足了现代城市人向往简单,近距离的享受儒雅和灵性生活的心理渴求。“雅仕”边角圆润,更贴近国人的偏好,这是“雅仕”系列家具的一大特点——北欧回归自然、崇尚原木、追求实用与精致的现代家居理念与中国内敛、温馨、大气的传统家具哲学的完美融合。

师红涛

### 冠牛木门伯爵公馆红星店开业

11月9日上午,冠牛木门伯爵公馆郑州红星美凯龙店隆重开业。新店在设计上融入了冠牛全新的设计理念,面向丰富化、个性化、情感化的消费需求,让消费者在获得高品质产品和服务的同时获得深情感意和舒畅。冠牛木门伯爵公馆郑州店总经理高永林表示:郑州冠牛木门誓将以高品质的产品、人性化的服务,打造成引领木门风尚生活标准的典范,将开启中原木门市场的新时代。

张真

### 中原七大金牌品牌联盟成立

11月8日,中原七大金牌品牌掌门人齐聚郑州一统家居商都路旗舰店,宣布中原金牌联盟成立,当晚还举办了一场慈善募捐公益晚会。据了解,除一统家居外,该同盟其他六大品牌分别为:龙发装饰、富林地板、箭牌卫浴、德宝·西克曼橱柜、马可波罗瓷砖、松下住建。为贺同盟成立,同盟各成员所属门店从11月8日起,开始一些特惠行动及买赠活动,并同期在郑州各个小区零利润征集样板间。

孟辉