

高温助阵,楼市销量趋减 宁肯“降价抛” 不要“零成交”

业内人士称,8月或是购房良机

刚刚过去的双休日,郑州楼市多家在售楼盘的置业顾问都相对较闲,持续的高温天气使原本就少的来访量再次降低。

有业内人士称,受政策累积效应和高温天气的影响,楼市或将遭遇“6月飞雪”的销售淡季。随之,优惠也会逐步增多。

晚报记者 王亚平



面对惨淡的销量,某楼盘销售员显得一筹莫展

持续高温天气影响,看房客愈来愈少

高温天气和楼市调控,让今年的销售淡季更淡了

连日来,北方多个城市天气持续高温,河南还发布了高温橙色预警。

本周一又是我国传统二十四节气中的夏至,据报道,入夏第一周,我省的最高气温将达40℃。

在这样的高温天,人们大都待在空调房里不愿出门,看房客自然越来越少。而刚刚过去的双休日,郑州多家在售楼盘都出现了“零成交”的窘境。

上周日上午,记者来到未来路一楼盘售楼中心,沙盘前有稀稀落落的几位消费者在咨询,虽然置业顾问热情接待,消费者却表现出了满脸的心不在焉。几位市民坐在沙发上聊天,看似讨论房子,又或是借地消暑。

当日下午4点半左右,在陇海路某项目售楼中心,看房者同样寥寥。“现在天气太热,很多消费者都是打电话询问房价和优惠。”一位李姓置业顾问这样说道。

5点多,航海路一项目售楼中心,除了两名置业顾问,再无他人。在此轮调控前,该项目吸引很多消费者的关注,售楼中心内常常围坐着买房人。

该项目的一位业内人士透露,之前也有不少人在这里交了订金、排号;调控开始后,则相继出现了退房现象。

按照既往规律,即便在楼市低迷期,双休日的项目销售也都会迎来一个小高峰,诸多看房团也惯于选择周末组织大家行动。

如今,不仅深受严厉的楼市调控,又恰逢高温天气的楼市,可谓低迷难挽。

而夏至还不是一年中天气最热的时候,俗话说“热在三伏”,对于我省来说,真正的暑热天气大约在七月中旬至八月初,在这段时间内,楼市或将维持来访量和销售量均较低的状况。

销量放缓,未见有房价下调迹象

市场调控两个月,双方博弈越显复杂

开发商着急、购房者等待,楼市调控出台后的市场博弈,已经步入更为复杂的阶段。

当前距离4·17新“国十条”出台已经过去两个多月,虽然各地住宅成交量普遍下滑,但房价依然较为坚挺,作为此轮调控的焦点城市,北京5月房价也没有出现一边倒式的下降,而是有涨有跌。

据郑州市房管局公布的5月份销售数据显示,商品住宅销售均价为5506元/平方米,比4月份的5009元/平方米上涨了9.92%。成交面积为55.95万平方米,环比下降了36.99%。住宅二手房均价为4027元/平方米,较4月份的3945元/平方米上涨了2.08%。

合富辉煌市场部高级地产分析师王二平分析说:“价涨量跌”是5月份楼市的主要特征。5月份的供应量和4月份基本持平,维持在一个中等供应量的水平线,成交量略少于供应量,但较4月份有明显下降,成为今年以来首次供过于求的局面。”

在她看来,5月份本来是楼市的旺季,但受4·17政策影响,市场反应明显,出现了较浓厚的观望情绪,成交低迷,成交量低于2008年5月份水平,此番调控影响似乎比2008年调控影响更大。

销量放缓、房价未跌,全国多个城市都有类似于此的表现。眼下郑州尚没有项目公开表示降价。

在采访中,开发商对未来市场的走势仍然颇有信心,刚性需求的持续增多和城市化进程是他们坚持看多的两大主因。

优惠逐步增多 催促购房者置业

打折促销是楼盘吸引客源的招牌手段,消费者领不领情则是另外一回事

来自国家统计局公布的1~5月全国房地产市场运行情况显示:2010年5月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨12.4%,涨幅比4月份缩小0.4个百分点,这也是14个月以来涨幅首次回落。

这被业内人士认为是房价松动的迹象,“在调控初期,开发商大都会‘扛着不降价’,但随着整个市场行情下行的趋势逐渐明显,降价现象会出现且越来越普遍”。

“到售楼部咨询买房的人少了不少,一些开发商开始制定新的营销举措,也有一些已经推出了较大幅度的优惠。”帝湖花园项目营销总监董政坦言。

上周末,走访了几家楼盘后,记者发现,尽管未见房价下调,开发商推出的优惠的确却在逐步增多。

“按揭优惠3个点,一次性付款优惠6个点。”未来路与郑汴路交会处一项目置业顾问介绍说。

而在记者以购房者身份表示,担心购买后房价下降时,该置业顾问说项目从开盘到现在一直都在涨价,价格是不会跌的,现在要抓住机会赶紧买。

若在西北版块某项目置业,除了优惠8000元之外,按揭还优惠一个点,一次性付款优惠两个点。

不少楼盘近期也开始以“低首付”、“买房,送装修”等字眼做宣传,吸引购房者,旨在凸显项目的优惠,但是其效果如何,则要看是否达到消费者的心理价位。

“抄底”被热议

8月或为购房好时机

猜得中开头,不一定猜得准结局,相对盲目等待抄底,适时出手或许是个不错的方式

当前楼市,一边是对此轮调控效果的猜想,一边是热议“抄底”。

有人称,现在谈抄底,不但早而且很幽默,连北京、上海的房价还没有跌过,怎么抄底呢?

本论楼市调控的目的是坚决遏制高房价,受政策影响,楼市由温暖的春天一下进入到了冰冷的冬天,房价下降成了大家强烈的心理预期,但是房价会不会跌,会跌多少,什么时候见底,没有人能说清楚。

“房价高并不是消费者把房子买贵了,政府只有加大土地供应,增加保障性住房且让其得到真正落实,改变地方政府土地财政的模式,才能从根本上抑制房价上涨。”郑州永威置业副总经理马水旺在博客上表示。

若调控未能从根本上解决房价上涨,或者只是延缓了其上涨的节奏而已,也自然谈不上抄底与否。

在著名财经评论人朱大鸣看来,目前开发商的降价是大企业的降价,在房地产调控成交量大量萎缩的前提下,资本扩张的大企业受不了,可能会首先降价。对于一般的中小企业来说,大幅度降价可能性反而很小。

“那么我们现在该不该买房?”有购房实力也亟须住房的市民刘菲满脸困惑。

对于此,郑州一位资深地产人士表示,短期内,成交量受到了影响,但希望通过行政手段使房价暴跌是不太可能的。且从长期来看,中国城市的房价肯定是上涨,只是中期会有波动和演变,对于刚性需求而言,该出手时还要出手,不要被市场纷杂的声音所左右。

董政认为,随着市场上优惠的逐步增多和高温天气的过去,8月份或许是一个不错的购房时机。