



购房者:无实质降价,吸引力不足 开发商:销售压力不大,谨慎观望为主 楼市旺季变“望季” 清汤寡水过五一

假日期间,开发商卯足了劲,推出了各种优惠和促销活动,然而受国家宏观调控举措,尤其是“限购”、“限贷”等较为严厉的政策影响,五一小长假,郑州楼市成交颇为清淡,许多楼盘几乎处于停滞状态。对于后市,开发商也都颇为谨慎,发展战略也有适当微调。

晚报记者 王亚平

抓时机促销,加大优惠幅度

假日期间,推出较大幅度优惠的楼盘有十多个,力度较前几个月以及去年同期都有增加

为应对“销售旺季”的到来,五一前夕,开发商紧抓时机,纷纷推出较以往幅度较大的优惠。

东方鼎盛时代最高优惠7%;银基王朝三期的珍藏房源,清盘特惠最高则可享受15万元的精装修基金;亚星盛世最高优惠7万元;金阳阳光城赠送礼包10万元;中州锦绣花园苑最高优惠10万元。

升龙凤凰城还推出了10套特价房,凡选购该项目指定房源的客户,均可享受到10万元的优惠;升龙国际中心还于5月1日起推出乐VIP金卡限时抢购,最高送5万元欧洲十国11

日游和8万元全屋精装修基金。

除了较大幅度的优惠,五一期间,一些房企还推出了热闹非凡的活动,比如康桥金域上郡的“五一购房欢乐周”,个别房源现场竞价销售,还有砸金蛋等参与性较强的趣味活动。

据不完全统计,假日期间,推出较大幅度优惠的楼盘有十多个,力度较前几个月以及去年同期都有增加。虽然开发商推出了多重优惠,但房价似乎没有实质性的变动,只有个别区域个别楼盘的房价有些松动,全市大面积的降价潮并未出现。

成交清淡,多处于停滞状态

大部分售楼部内气氛较冷,咨询者寥寥,三天成交甚少

相对于市场优惠、活动的纷杂热闹,假期成交却颇为清淡。小长假期间,记者随机走访了几个楼盘,大部分售楼部内气氛较冷,咨询者寥寥,人们的购买意向并不是特别强烈。

2日下午,南阳路某项目销售中心,只有三五个购房者在沙盘前咨询楼盘信息,但也只是问问就走。“现在政府调控的决心很坚定,政策方面应该不会短时间放松,我想再过一个月左右看市场情况再决定出手与否。”市民赵华(化名)这样说道。

在航海路某项目销售中心,也出现类似的情况,很多购房者也只是问问价格便转身就走。“我想多看几家楼盘,比较

一下优惠幅度和产品情况,好好挑选一下,毕竟买房是一辈子的大事。”一起看房的陈雷夫妇坦言。

谈及五一市场的销售情况,物华实业副总经理翟建辉表示,“不太好,几乎处于停滞状态,三天销售只有几套。原因有两点:一是项目所剩的可供消费者挑选的房源不多;二是调控政策的影响,购房者观望气氛越来越浓。”

同样认为市场销售状况不太好的还有郑州永恒控股集团副总裁、未来远大置业有限公司总经理张子玖,他说:“总体感觉销售一般,购房者有观望。”但是,对于未来的走势,他并没有过多的担心,还将于本月中旬推出一批新房源。

市场僵持难解,开发商也开始观望

在信贷政策依旧收紧、中央调控措施频频加码的情况下,市场不能轻易回暖

不同于郑州的成交清淡,一线城市则传来了市场回暖的声音。不过,据了解,之所以个别房源遭抢购,是源于开发商的主动降价。

比如4月30日,中海地产在深圳推出了旗下的康城国际,塞纳时光两楼盘共计1349套房源,单价最低9680元/平方米起,均价在1.1万元/平方米左右。

这一价格和商品房均价以及同区域房源均有较大差距,由此引发上千人排队登记选房,所有房源均被抢购一空。降价的原因则在于政策之下企业面临着较重的压力,不得已而为之。

在专家看来,当前,只有相对平稳和优惠的价格才是吸引买房人出手的主要原因,即便有交易量增加,在信贷政策依旧趋紧、中央调控措施频频加码的情况下,也不意味着市场回暖。而这样的情况,在郑州并未出现。从购房者的角度,目前

一些新盘的优惠幅度可谓“杯水车薪”,远没有消化先前过快上涨的影响;对于开发商而言,压力尚可以承受,目前并不到抛售楼盘的时候,因此市场僵持难解。

与购房者观望氛围渐浓一样,开发商的观望气氛也逐渐加大。

张子玖认为,去年没有楼盘销售业绩的开发商可能面临的压力会大一些,其他房企都还可以平稳运行,“我们今年的销售任务已经完成了70%,所以基本上没有什么担忧。不过受政策的影响以及考虑到今后的可持续发展,集团在发展战略上可能会有微调。”

接下来,该如何应对市场,翟建辉直言将会观望一段时间,“项目不会再推出幅度更大的优惠了,因为项目的稀缺价值决定了它的价格,观望一段时间,看看政策面上还会有什么变化。”

中原商业地产大典火热进行

中原商业地产发展高峰论坛同期举行,“2011郑州最具投资价值商业地产”即将揭晓

自“2011郑州最具投资价值”商业地产评选活动全面升级后,便受到业内专业人士的高度评价,盛赞本次评选更加全面、权威、有力、公正。

升级后的“中原商业地产大典”,参评范围除在建地产项目外,延伸至从2001年到2011年的所有郑州商业地产项目,参与规划的设计院,以及专业商业地产代理机构等,欲将涉及商业地产产业链的各个行业一网打尽。

目前,评选活动已接近尾声,中原商业地产发展高峰论坛即将同期启动。

随着郑州城市化进程的大踏步向前,城区原有的老商圈已不能满足、承担越来越多郑州市民的生活需求;另一方面随着郑州城市版图的扩张,更多的城市副中心的出现,也带来越来越多的商机。

同时,郑州都市区作为中原经济区的核心增长极,也进入实质运作阶段。这些综合利好因素为更多的商业地产在郑州开花结果,提供了丰厚的土壤。

“郑州都市区”在为郑州的城市发展带来新契机的同时,其中蕴含的巨大商机也显而易见。区域经济需要城市商业的带动,而商业的崛起则需要商业地产作为载体。

因此,有人预言,未来十年甚至更长时间,将会是商业地产飞速发展的时期,因为郑州的城市功能、投资和消费环境,必须要得到发展与完善。

在政策层面,限购令“限住不限商”,使得商业地产迅速突围。2011年,中国楼市步入“限购大年”,住宅市场受到严厉打压。而活跃在房地产市场的热钱依然需要出路,在此背景下,一度淹没在市场热潮中的商业地产,以较为稳定的政策环境、较高投资回报,在今年迎来发展的春天。

同时,由于中原万达广场、二七万达广场、锦艺城、曼哈顿商业广场、升龙环球广场、新悦城等一大批优质商业地产项目的崛起,郑州商业地产的发展也进入了快速通道。

但是,对于大多数投资者而言,商业地产信息匮乏,投资操作经验欠缺,商业地产又俨然一块“烫手的馅饼”。谁是郑州最值得投资的商业地产?投资商业地产又该规避哪些风险?由本报主办的“中原商业地产大典”,于3月初适时强势推出,给业内以方向。

经过读者投票、评选,目前有13个商业地产项目入围本次评选活动,它们是:中原万达广场、二七万达广场、锦艺城、新悦城、清华·城市综合体、国家动漫基地、曼哈顿商业广场、升龙·金中环、升龙商业广场、升龙环球广场、兴达国贸、西元国际广场、天旺·优库。

这些入围楼盘,要么背靠知名品牌开发商,有着先进的运营模式;要么将对区域内的居民生活、商业经济起到巨大影响,或是占据城市要塞、地理位置优越,本身具有较强的市场竞争力。究竟谁才是2011郑州最具投资价值商业地产?待由业内专家组成的“中原商业地产”投资品质“鉴定团”,对入围项目进行统一鉴定后,即予揭晓。

晚报记者 梁冰

延伸阅读

五一楼市

合肥 无实质降价

五一小长假期间,合肥不少楼盘进行了开盘、促销活动,但并未实质性降价,多数售楼部现场人气并不旺。

不过,整个5月,合肥将有60家楼盘开盘,8000余套房源入市。随着推盘量的增加,市场竞争压力加大,楼市可能还会有走低趋势。

南京 成交34套房

三天期间全市共认购407套商品住房,成交34套,虽然比2009年同期的认购935套、成交279套仍显逊色,不过比起去年五一小长假的“成绩单”要好许多。

市场传闻

5月银监会或出台新规 首套房贷将提至五成

国土资源部相关负责人则近日表示,国土部在楼市调控方面的政策不会放松,未来将进一步打击闲置土地和囤地行为。

信贷方面,日前有消息称,银监会可能于5月出台新规,进一步规范并收紧房地产信托业务,以防止房地产金融风险在信托业蔓延;个人首套房贷也可能将首付提高至五成。

国家发改委许昆林透露,发改委目前正在研究在商品住房领域实施反暴利规定,以使商品房价格能够保持在合理水平。

