

5月楼市两重天,冰与火的较量 大量楼盘成交量一路走低 个别楼盘却上演“抢房”戏码 严政下,买房人目光趋长远 人居组团内潜在价值受青睐

在差别化信贷政策、限购令、银根紧缩等强力宏观调控的作用下,房地产市场销售遭受重创,私下里开发商大倒苦水。然而令人感到困惑和不解的是,在同样的政策环境下,却有少数楼盘出现抢购风潮,让这个市场尽显冰火两重天的景象。
晚报记者 王亚平

“冷空气持续”,销售普遍受创

尽管近期新入市的楼盘呈增多之势,却依然抵御不了楼市“冷空气”的来袭。

调控政策趋紧,银根继续收缩,这让购房者的降价预期增强,观望气氛浓厚,为了拉动刚需消费,开发商推出花样较多的优惠举措,例如特价房、精装修、万元旅游折合房款等方式,结果却差强人意。

已经出炉的房地产销售数据显示,4月份的郑州商品住宅成交量下降近四成,跌至2008年的水平。继4月份有十多家项目入市开盘后,5月份郑州楼市依然有十余家项目开盘。

然而,在传统销售旺季里,无论是小长假还是周末,购房者都表现得较为“淡定”。

上周六下午四点,在航海路某项目售楼中心,偌大的沙盘前只有两位购房者在咨询,听完置业顾问的介绍后,不足5分钟两人便相继承转身离去。

“现在看来,调控政策没有放松的迹象,开发商推出的优惠也不多,不是特别有吸引力。”走出去后,其中一位购房者这样说道。

随后,记者来到位于桐柏路的某项目售楼中心,几位置业顾问正在给客户算价格,还有三五位购房者站在沙盘前听讲解,气氛冷淡,人们的购买热情也较为冷却。

“其实,我就是利用周末了解一下市场情况,并无意在这个阶段购买,如果真要买,也会挑选有发展潜力的区域。”正在看房的赵女士表示。

有开发商私下说:“现在大部分楼盘销售情况都非常不好,有的甚至几天卖不出一套房,之所以优惠力度还不是特别大,是大家都在观望,而且资金状况还允许再挺一段时间。”

【影响】

上周,燕子看房团走进康桥地产系列产品

**布局很合理
装修很时尚**

致电:67655294;QQ:778204502

给新浪微薄“燕子看房团”留言均可报名

冷市热销,个别楼盘上演“抢房”戏

与大部分楼盘销售遇冷不同,近日有个别项目一开盘就出现了类似旺季热销的“抢房”场面。

4月23日,位于郑东新区新火车站附近的某项目开盘,现场围满了购房者,大家唯恐挑不到合适的房源。据了解,当日共成交500余套,这也意味着首批推出的房源几乎销售一空。

4月30日,位于新郑龙湖的一别墅项目首批房源开盘,一大早,项目附近就停满了车,当天销售了几十套,而来这里买房的人大都是为了改善居住环境和投资。

5月中旬,同样位于郑东新区的某项目开盘,现场坐满了购房者,且据了解,大家都已在开盘前进行了排号,购房意愿相当强烈,最终推出的房源也是销售一空,还有一些购房者等待了很久却没能买到房子。

记者观察了解到,也有一些楼盘自从入市就一直是业内关注的焦点,即便市场低迷,其售楼中心内也依旧是人头攒动,楼盘销售业绩喜人。比如,位于大学南路与长江路交会处的某项目,每天去看房的人很多,价格一路走高,且没有用幅度较大的优惠举措吸引客户。

位于郑西新城的一个游闲大盘自去年11月份开盘后,就备受投资客和二次置业者的青睐,在今年较为严厉的市场调控下,依然持续热销,目前住宅部分所剩的房源较少,开发商坦言:“无压力”。

类似于此的热销,成为当前楼市的怪相,也让这个市场尽显冰火两重天的景象。

【怪相】



燕子看房团会员在康桥溪山御府看房

购房者大多都是看中了区域未来的升值潜力

这一怪相引起了业内人士的关注,在对此进行梳理时,人们不禁发现,之所以能够热销,除了楼盘本身的产品因素外,区域的未来价值也是较为重要的考量因素。

“早几年,我缺乏前瞻眼光,眼看着郑东新区的房价翻几番,近两年一直在寻找合适的机会进行投资,紧邻新火车站,均价9000多元,社区密度低,绿化率高,这样的楼盘实在不多,所以我就抢先排了号,也终于选到了满意的房源,相信未来的升值空间也会很大。”刚在郑东新区某楼盘置业的陈先生坦言。

在他看来,郑州向东是发展大势,因此,郑东新区以及中牟等地的商品房,只要定价合理,销售压力都不会很大。

而在热销楼盘中,也不乏位于二七区以及郑西新城的项目。“大力推进郑州都市区建设是‘十二五’规划的重要内容,而‘组团发展、产城融合’则是主攻方向和策略。宜居教育城和宜居健康城的规划则给郑州向南和向西带来了发展机遇,二七新城也是

‘十组团’中规划落地最早的区域,现在名企相继进驻,购房者大多都是看中了区域未来的升值潜力。”河南财经政法大学教授刘社分析说。

强力的宏观调控下,尤其是限购令的升级,让购房者变得更为理性和谨慎,开发商在向大众做产品分析时,也会着重阐述项目所在区域的价值,在本报燕子看房团活动上,德润黄金海岸和亚星盛世的置业顾问都将运河新区的人居优势进行了说明。

“较早地占据区域优势资源,才能最大限度地获利,如果等发展成熟再来买房,那就只能高价入市了,郑东新区就是一个鲜活的个案。”一位业内专家强调表示,无论置业还是投资都应该跟着规划走,选择有潜力的人居板块。

【原因】

21日上午,“燕子看房团”再次启动,应会员们的要求,走进康桥地产系列产品。

经过多年发展,康桥地产汲取发达城市成功经验,广泛研究国际化大都会的成功经验,珍视城市资源,充分强调社区与城市发展的和谐相生,实行开放式建筑布局,在售产品也因此备受市场青睐。

当日上午9点,看房车准时出发,前往康桥溪山御府。

“项目坐拥金水河畔滨河公园,东临景观大道嵩山路,集合了交通、教育、医疗、行政、金融、商业、休闲娱乐各项便利资源。户型产品丰富,能满足不同的生活需求。”一进入售楼中心,置业顾问就向会员们介绍项目概况。

随后,大家又到样板间进行了详细了解,“合理的布局,精致时尚的装修,看了样板间,更想买这里的房子。”会员刘女士这样表示。

走出样板间,再次来到售楼中心,会员们针对自己青睐的户型,请置业顾问进行了价格预算。

当日的看房活动持续近两个小时,会员们对康桥地产的系列作品有了较为清晰全面的认识,大家纷纷表示,“感觉非常不错,再深入了解一下市场,应该就会买。”

“从已经入住的康桥地产项目来看,其产品打造颇为精细化,物业管理服务也非常不错,所以我特别想成为康桥的业主。”燕子看房团会员陆先生坦言。

晚报记者 王亚平

相关阅读

严政下,热销户型在改变

记者发现,受宏观调控的影响,人们选择房产品的眼光更为长远,不仅考虑区域的未来价值,连热衷户型也有所改变。

以前,一些刚毕业的学生和资金不足者都是先选购一个小户型作为过渡,等到有能力的时候再改善住房条件。而限购令出台后,购房资格受限,不少刚毕业的大学生也开始考虑购买大点的房子,倾向于一步到位,以备未来几年家庭人口增长的需要。

因此,90多平方米以上的三居室成为他们最理想的户型。在他们看来,哪怕前几年多吃一些苦,日子过得紧一点,也要一步到位,省去换房带来的麻烦和高成本。

