

五月楼市 记者走读报告

记者走访在售楼盘,带来最真实的楼市动向 5月楼市遭遇冰火两重天

5月楼市行情,向来被看做房地产市场全年走向的风向标。然而,今年5月,郑州楼市有4人争抢一套房源的景象,也有4天卖不出去一套房的尴尬。在“有人欢喜有人忧”的境况下,郑州房地产市场正在上演“一半海水、一半火焰”的忐忑行情。

而据全国工商联房地产商会会长聂梅生表示,今年年内我国房价将下降10%,政策层面不会出现2008年10月中旬房价大跌时的“救市”。目前,房地产开发商是在“硬撑”房价。

晚报记者 梁冰

走读路线四
沿南阳路一直往北至荥阳附近。

走读路线二
沿黄河东路向东,到金水东路。

走读路线一
从郑汴路未来路交叉口往东,一直到白沙附近。

走读路线三
沿陇海路至嵩山路,向南至南三环,北至陇海路,再向东至京广路。

记者走读路线

镜头

3

全国楼市冷热不均

南京环比认购量上涨约44.6%,武汉比3月下降近2000套

刚刚过去的上周双休日,在南京,五矿、保利、中海等央企旗下楼盘集中推出新房源,都取得了不错的销售业绩。

据南京网上房地产的数据显示,5月1日至29日,南京楼市的认购量已经达到了3918套,环比4月2710套的认购量上涨了约44.6%,同比去年5月上涨28.2%。

五一期间,广州、深圳一带多个楼盘涌现抢购风潮,其中广受关注的中海地产、碧桂园的项目,房源与客户比接近1:5,而且几乎所有房源当日都被抢购一空。

空前严厉的调控并未结束,市场乍现“疯狂”,有分析人士认为,原因似乎与部分开发商试探性的降价有关。

不过,武汉就是另一番景象了。截至5月30日,5月武汉商品住宅总销量近8000套,比4月略高,比3月下降近2000套。

当地媒体称,上半年传统楼市旺季即将结束,武汉商品住宅销售现状正让越来越多的开发商感到着急。

而北京楼市延续了4月份的态势,再度遇冷。5月上旬(1~10日),全市新建商品住宅网签总量为2435套,环比4月下旬(21~30日)减少32.4%,与去年同期相比减少23.1%;全市二手住宅网签总量为2023套,环比4月下旬大幅下跌了46%,与去年同期相比,成交量更是大幅萎缩了近60%。

全国楼市可谓“冷热不均”。对于有些城市再现热抢房源,部分地方楼市成交量和均价出现回升迹象,多数业内人士持谨慎态度,认为因房价下调引发的抢房潮只是个案,虽然目前各地成交量有所回升,但市场仍处于胶着状态。

全国工商联房地产商会会长聂梅生在5月29日出席中国房地产发展高峰论坛时表示,在今年稳健的货币政策和持续严厉的调控政策下,房地产开发商的资金链已经十分紧张。从今年4月份开始,房地产开发商其实是在“硬撑”房价。

镜头

1

火焰的热度

中牟楼盘4人抢一套,郑东新区3人争一房

5月楼市行情,向来被看做房地产市场全年走向的风向标。

5月28日是个好日子,这一天郑州有多个房地产项目开盘。

在中牟县白沙镇,位于郑汴路与通惠路交汇处附近的一住宅项目,开盘当天推出约300套房源,却有1300多个意向客户预约登记房源,基本4个人争抢一套房源。

在郑州国际会展中心,位于大学路与航海路附近的某项目住宅部分开盘,上演2000人抢购近1000套房源的热剧,场面火爆。

在郑汴路与未来路交会处,某大型城中村改造项目开盘。当天早上6点钟,工作人员尚未到位,购房者就已经抢先排队等待开盘。随之,该项目开盘热销。

在此之前,5月15日,位于郑东新区黄河东路东侧的某项目开盘。该项目推出500套左右房源,却吸引1500余人购房意向者到场,购房比例约为1:3。

其他还有位于郑东新区龙子湖高校园区南侧,和郑州高新区科学大道附近的项目,在5月份开盘,也实现了较好的销售率,约有70%的房源售出。

5月楼市行情,向来被看做房地产市场全年走向的风向标。此前几个月,由于楼市多重政策轮番出台,致使买卖双方都陷入观望状态。然而,正如有关人士所分析的那样,“所有楼盘都到了不得不开的时候,错过5月,上半年就进入淡季了”。

所以,5月郑州楼市呈现集中放量行情,约有16个楼盘开盘,较4月份增加5个,创上半年开盘量峰值。

而在买房市场方面,由于房屋品质、路段、升值预期等因素的刺激,也都打破了观望的情绪,加入到购房者的大军中。这一组镜头记录的正是郑州房地产市场“一半火焰”。

一个月销售20多套,4天卖不出去一套房

刚刚过去的5月楼市,也是一半火焰,一半海水,在忐忑中前行。

相比以上楼盘的火热,在郑州,还有一些楼盘则正在遭遇“滞销”的尴尬。

如位于陇海路上的某个项目,虽然路段不错,也是品牌房地产企业开发的楼盘,但销售情况一直不甚乐观。一个月的销售量只有20多套,远达不到公司制定的销售指标。

在此情况下,包括营销高管在内的部分销售人员迫于巨大的销售压力,已出现离职现象。

在嵩山路上的某高端楼盘,为吸引人气,接连不断地举行各种营销活动,可是市场却很不买账,销售情况未见改观。多是有活动的时候有人气,活动之后,门庭依然冷清。

位于航海路的某楼盘,3月份就达到了预售

条件。可是据其销售经理介绍,蓄客人气不足,所以不敢贸然开盘。

而位于非限购区域荥阳的某大型项目,严峻的销售情况一直令公司上下头痛。

限购令的出台,对于不限购的他们,本来是一个利好消息,可是即使在此情况下,销售情况依然不容乐观。比起某些项目4个人争抢一套房源的情况,他们则是4天卖不出去一套房。

在一连串实质性调控政策频频出台的背景下,今年郑州楼市的主旋律也似当前流行的神曲《忐忑》一般,有模糊有恍惚,有亢有激昂,抑扬顿挫一个不少。

刚刚过去的5月楼市,也是一半火焰,一半海水,在忐忑中前行。

镜头

2

冷清的尴尬

5月楼市

