

楼市“红五月”的落空,让开发商的资金链压力逐渐增大,不少业内人士表示,当前的时间点对不少开发商来说至关重要,如果不能快速销售,资金回流就会成为问题,接下去的日子会较为艰难,因此,刚刚过去的端午节小长假成为大家不愿错过的促销时机。

晚报记者 王亚平

看似诱人,实则未降,高房价、贷款难等因素导致购房脚步放缓

端午楼市主基调: 打折促销

开发商: 按揭优惠 1 个点, 一次性优惠 2 个点

原本每平方米 7400 元的房子现在卖 7900 元

紧抓节日忙“送礼”,希望能快速销售回笼资金

端午节前夕,关于年内房价将下降 10%~15%的消息流传于坊间,作为消息流传后的第一个小长假,端午节被看做重要的时间窗口,甚至有业内人士分析称,端午节是年内楼市的一个明显的分水岭,因此,多个城市的房企都把楼市促销打折敲定为这个小长假的主基调。

进入 6 月,很多城市商品房市场放量逐渐明显,端午期间,北京有 5 个项目入市,开创了最近几年端午节开盘量的最高值,借机入市,希望能够快速销售回笼资金。

西安有诸多开发商为了笼络持续观望的购房者,采取了推新品、加推特价房、打折促销等端午活动,为看房客户准备粽子等丰富的礼品。

在广西南宁,多个楼盘齐“放价”,不仅加推房源,有的楼盘单套最高劲减 5 万元,而且只限端午 3 天。

节日期间,走访郑州楼市,记者发现借机推出优惠的楼盘也不少,郑州恒大名都最高每套优惠 24 万元,老业主介绍成交,还可获得成交额 0.5% 的购物卡;升龙凤凰城项目,全款优惠 6 个点,按揭优惠 4 个点;东方鼎盛时代项目,凡是节日期间到访的客户均送高档粽子一份,还可参加现场“幸运大转盘”活动,赢取最高价值 10000 元/套的购房豪礼。

除了一些购房优惠,还有不少楼盘举办了精彩活动,活跃业主生活氛围,吸引新客户的到来。正商幸福港湾有 DIY 手工包粽和 K 歌大赛;怡丰·森林湖则举办了“欢乐六一、浓情端午”的活动,让孩子和大人在一起感受传统文化,分享快乐心情。

在清华忆江南项目,现场包粽子、编织五彩绳、DIY 手绘脸谱、民间艺人以字作画、送艾叶等缤纷多彩的活动也活跃了节日气氛,还有著名金融理财师到现场解读通胀预期压力下如何避免盲目投资,保障财富增值,如何选择正确、合适的理财工具。

价格明降暗升,部分售楼部人气下跌

以“端午节”为主题的活动和各种优惠举措为假日楼市营造了较为高涨的气氛,部分售楼中心也因此人头攒动,不过,经过实地走访了解,虽然有诸多“豪礼”和优惠,楼盘销售价格却是明降暗升。

6 日上午,在航海路某项目销售中心,记者以购房者的身份咨询一套三居室,一位销售人员翻开最新的价格表后表示,“23 楼的价格接近 7900 元/平方米,按揭优惠 1 个点,一次性优惠 2 个点。”

然而不久前,该项目这样的楼层和户型,价格则为 7400 元/平方米左右。谈及价格的上涨,该销售人员表示,“现在开发商的销售状况普遍不好,但我们项目有较大的竞争优势,现房实景,而且所剩房源不多,也没什么新开的项目,所以资金压力也不大。”

与高企的房价相比,该项目销售中心内人气明显不足,只有四五位购房者进行咨询。

大学路一项目近期也推出了幅度较大的优惠,如送精装、出国游等,到售楼中心了解后才知晓,原来所谓的优惠针对的是仅小户型以及顶层房源,其他产品优惠甚少,价格甚至有所攀升。

桐柏路一正在销售的项目,有宣传表示,特价房源,全款及按揭的单价都不足 7000 元/平方米,“实际上这些房源的宜居性能不足,一辈子可能就买一套房子,没几个人会愿意住在这样的空间内,而其他房源价格就很高,达到 7800 元/平方米。”市民樊先生咨询过后表示。

有的项目因为市场人气较低,随即选择频繁在售楼中心举办活动以吸引购房者的关注,不过价格的快步攀升,则让大家叫苦不迭。

“我特别喜欢这个位置,要是价格能够有所优惠,我就不再犹豫了,9000 元/平方米的价格实在是受不了,比同区域的项目售价都要高,产品品质目前也看得出来有哪些特别的优势,售楼部内的买房人也不是很多。”买房心切的刘磊到嵩山路某项目了解后坦言。

“五证不全”楼盘低价诱人,买房时要谨慎思考

几天前,市民陈欣(化名)在西区某项目订了一套房子,价格是 6400 元/平方米,“我感觉自己捡了一个大便宜,比周围的项目销售单价低了 1000 多元。”

据了解,价格之所以如此优惠,是因为项目的五证不全。“楼盘基本是现房,很快就可以入住,开发商表示,‘各种证件都能办理下来,无非是时间问题,业主可以先交 50% 的首付,签订一份购房协议,待预售证办理后再签订正式的合同,向银行付按揭’。”陈欣这样说道。

订了房子之后,针对证件不全的情况,陈欣开始上网查阅与该项目有关的新闻以及了解五证不全存在的隐患,“说实话,我有些担心,如果证件一直办不下来,以后我想出售这套房子也会有很多麻烦,而且没有正规的购房合同,会不会出现一房多卖的现象,这些都说不准。”经过与家人的协商和再三思虑后,陈欣到售楼中心退了这套房子。

在端午节假期走访市场时,记者发现,有一些“五证不全”的项目售楼中心内依然人头攒动,大家的买房意愿颇为强烈,而开发商也给予郑重承诺,与陈欣最初的想法一样,老百姓看中的就是便宜。

对此,有业内人士提醒说,“在高房价的背景下,小产权房成为许多人的又一个选择,国家明文规定小产权房不符合法律规定,没有任何保障,去年郑州市也拆除了几栋小产权房,所以大家在买房时要谨慎思考。”

个贷门槛逐步增高,放款排队现象严重

北京市房地产交易管理网的数据显示,今年端午假期前两天北京的住宅成交总量为 297 套,同比下跌 20%,与今年五一假期前两天相比大幅下跌 73%。

在郑州,端午假期内人们的置业欲望也较为平淡,大多数楼盘成交情况不佳。帝湖花园项目营销总监董政表示,“看房的人不多,大家的观望心理也较浓,现在市场的整体销售都不好。”

在他看来,交易量下滑的原因主要是限购和房贷政策,一部分的购房资格被限制,而能够买房的客户,又遭遇银行对商品房按揭贷款收紧的影响,贷款很难下批,加息后购房人的还款成本增加,这些都使买房人的负担越来越大。

据了解,现在银行额度从紧和央行存款准备金率不断上调,使得银行个贷门槛一再增高,21% 的存款准备金率使得商业银行头上的“金箍”越来越紧,这使得原本资金不充裕的银行,贷款额度变得更加稀少而宝贵。

在这种情况下,银行出于经营利润和风险考虑,开始以各种方式来提高个贷门槛,批贷审核慢、放款排队等待、贷款利率被提价、不同客户差别化对待、办贷款捆绑搭售其他产品等,不少购房人不得不暂缓购房脚步。

楼盘预览

6 月份 10 余楼盘入市,选择空间增大

随着调控的日趋深化和资金链的压力增大,不少开发商不再捂盘等待,而选择早入市,快速销售,或者推出一些迎合市场需求、不受政策限制的产品。据统计,本月郑州约有 13 个项目开盘入市,这将给人们带来较大的选择空间。

如不受政策调控限制的商业地产,有写字楼产品居易摩根中心以及商务综合体项目天明国际广场等;住宅产品则有正商东方港湾、正商新蓝钻三期、位于郑东新区的鑫苑世纪东城、中央特区六期、美景鸿城三期等,这些楼盘的户型产品科学设计,灵动多变,区间跨度考虑更广泛层次的客户需求。

延伸阅读