



市场篇

五一逆战

“以价换量”成为房企共识,对于购房者或许还是不错的置业良机  
市场没有难对的底部,盲目等待不可取

## 春季置业潮袭,抢夺刚需正当时

无论是政策层面还是市场的实际走势都清晰地表明,刚需注定是楼市未来较长一段时间内的主题。而房贷利好频出,也让当下成为购房的好时机。

在刚需释放的推动下,楼市迎来了小幅回暖,郑州市住房保障和房地产管理局公布的3月份“郑房指数”数据显示,3月份郑州市区商品住宅量价齐升:均价6010元/平方米,比去年同期涨489元;销量7370套,环比多卖3878套,几乎是去年同期的三倍。

记者 王亚平



房企以价换量,吸引众多刚需族出手置业

### 多重因素利好

#### 3月楼市量价齐升

在刚需释放的推动下,3月份全国多个城市的商品住宅销量均有大幅提升。

郑州市区商品住宅量价齐升,均价6010元/平方米,比去年同期涨489元;销量7370套,环比多卖3878套。

之所以会出现这样的“暖局”,有多重因素起到了关键性作用。

从时间上看,受春节长假的影响,1、2月份为楼市传统淡季,同时,部分购房者选择在春节过后的二、三月份集中签约。

在政策方面,“支持居民的合理购房需求、优先保证首次购房家庭的贷款需求”既是保障民生之举,又是促进房地产业发展的动力。

首套房贷款回归基准利率、存款准备金率下调银行贷款额度增加等信贷环境的宽松减轻了置业者的负担,促使按揭购房的签约量增加。

而在温家宝总理的系列讲话中,他多次强调进一步抑制和打压投资投机性购房、保障刚性需求购房。

在这种基调下,今年楼市的主题将主要围绕自住性需求和刚性释放展开,房贷利率不仅早已回归基准利率,在全国很多地方也已经出现了九折,甚至八五折的利率优惠。

这样的种种利好作用下,刚性需求加速释放。

### 营销创新 刚需拉动春季置业潮

在购房者回归理性,高性价比成为置业考量因素的当下,郑州市区多个楼盘做出价格方面的调整吸引市场上的住房需求者。

4月20日,在新乐居举办的“2012年第一季度市场报告研讨会”上,克而瑞河南地区总经理赵爽称第一季度成为“刚需季”,市场各类指标均指向刚需。

她介绍:“综合第一季度的成交情况来看,80~90平方米面积的房源占比达到29.8%。以某个楼盘为例,该项目共推出300多套房源,在200多套成交量中,95%以上为两居和小三居,一居和四居大多空置。成交单价集中在6000~8000元/平方米,成交总价集中在90万以下,其中30万~70万占比明显。”

在她看来,除了政策利好,房企幅度较大的优惠举措,在一定程度上促成了较为乐观的销售局面。

该活动上,克而瑞统计的第一季度全国各地房地产销售榜单出炉,其中郑州楼市销售榜单Top10同时揭晓,在郑州楼盘项目销售金额方面,正弘蓝堡湾以4.2亿当仁不让夺冠,橄榄城紧随其后,而东方鼎盛时代与康桥金域上郡也分别上榜。

这些项目能够取得如此骄人的销售成绩,与它们适时推出的创新营销活动不无关系。

比如,低首付以及特价房,以及每平方米享受高额的津贴等,都成为整个项目销售的动力来源。

而康桥金域上郡凭借着得天独厚的地理环境优势,完美的户型设计,成为众多年轻人置业婚房的首选。

在购房者回归理性,高性价比成为置业考量因素的当下,郑州市区多个楼盘做出价格方面的调整吸引市场上的住房需求者,郑州市房价在6000~7000元/平方米的项目,成为众多住房需求者的首选,春季置业潮由此产生。

### “以价换量”成共识 或助推5月楼市持续热销

据了解,从4月下旬开始,郑州多个开发商已开始积极备货,加大推盘力度迎战“红五月”;在价格方面,开发商普遍以价换量的积极策略,以推动5月产品销售。

新一轮调控政策实施以来,房企开发节奏在一季度已明显调整放缓,不过商品房总量仍较充足。

截至3月份,郑州商品房供应量达到300多万平方米,“2011年郑州全年成交量为500多万平方米,存量去化压力明显。”赵爽指出,2012年,开发商库存压力与竞争压力依然很大。

因此,前期促销力度大、销售好的楼盘,后期可能会维持现状,而前期价格仍然明显偏高的可能会在后期调低价格,迎合市场需求。近期房价回稳盘整,总体保持平稳运行的态势。

在“以价换量”已经成为开发商共识的当

下,对于购房者而言,这或许是一个不错的购房良机。

专家表示,尽管下阶段,宏观调控政策还将持续,但从整体环境来看,房地产调控很难再有更严厉的政策出台。未来的发展趋势来说,再有大幅下调的空间已经不大。

谈及当下,一些购房者仍旧持币观望的行为,该专家坦言,由于每个开发商的产品不同,资金链状态不同,销售节点不同,定价策略也不同,所以最终呈现出来的价格涨跌形态也不同,市场一直都是在一种动态平衡的状态中,没有绝对的底部,所以盲目等待房价大幅下跌并不理智。

特别是刚需族以自住为主,相对于等待抄底,刚需族更应该关心的应该如何选择到能满足自己需求的、符合自己经济能力的房子。在购房时应该从地段、品牌、楼盘品质、售后服务等方面着手考察。

随着5月份的临近,楼市真正意义上的第一个年度旺季正在到来。据了解,从4月下旬开始,郑州多个开发商已开始积极备货,加大推盘力度迎战“红五月”;在价格方面,开发商普遍以价换量的积极策略,以推动5月产品销售。因此,五一小长假期间,市场刚性需求或将持续释放,市场成交量相比去年同期将有小幅增长。