



部分楼盘出现零成交

今年“银十”楼市遇冷风

专刊记者 宋振东

10月即将过半,去年同期楼市的旺销景象却始终没有出现。黄金周期间,部分楼盘零成交的情况也说明了近期市场的低迷。

记者在采访中了解到,黄金周期间市场的观望情绪依然浓厚,登门看房的客户量较黄金周前略有增长,但成交量较平日并无明显增长。楼盘打折让利式的促销并没有打动消费者,港城各楼盘成交量低迷。不少楼盘营销经理称,“黄金周7天成交量能够上两位数的都是销售不错的了。”

9月份,尽管仍然有不少楼盘开盘加推,但常规销售的成交量依然

不乐观,不少楼盘开发商表示房子并不好卖。9月27日,合富辉煌市场监测数据表明,9月份港城东部楼盘常规销售的周成交量平均为2至3套。烟台房产交易网的数据显示,8月21日至10月9日,烟台楼市一手住宅成交面积仅为26.61万平方米,而截至10月9日,烟台楼市未售面积已达350.66万平方米。

面对“金九”的惨淡,各开发商格外重视“银十”的开局之战,纷纷在黄金周推出了各种优惠政策。然而购房者们对五花八门的营销手段似乎并不买账,他们等待着实实在在的降

价。根据烟台房产交易网的数据显示,在10月销售排行榜的前8名榜单中,“十一”黄金周期间前6天销售最多的楼盘仅有29套,而排名第8位的楼盘仅有2套,部分楼盘在“十一”期间甚至面临了“零成交”的窘境。

然而,一方面,开发商面临着市场存量不断增加和内外资金环境不断恶化的双重压力。另一方面,购房者变得更加理性,面对特色各异的楼盘,购房者形成了自己独到的见解。港城楼市已被开发商和购房者双双看淡。在这个楼市被看淡的金秋,有的楼盘销售已经步履维艰。



北京一二二手房 黄金周成交双双下滑 济南楼市提前“过冬” 十月首周成交510套

北京房地产交易管理网数据显示:国庆长假期间,北京商品房住宅签约套数为908套,二手房住宅签约套数为131套,合计仅为1039套。同比2010年国庆期间的1346套下降了22.8%。而商品房住宅认购套数则仅有1218套,同比下降42.7%。

据北京房地产交易管理网显示,“十一”期间,北京共有10个新盘入市,从这10个项目所申报的拟售价格来看,基本与前期持平。“从目前的市场状态看,开发商没有出现明显让利,购房者持续观望,楼市下调的趋势在10月份会更加明显。”链家地产数据显示截至10月7日,北京商品住宅库存存量达到114417套,为近27个月以来最高。受此影响,四季度的销售压力和库存压力将会延续至少6个月,至明年一季度,部分项目有可能出现10%的降价幅度。

广州增幅退居十大城市第三

中国房地产指数研究院10月8日权威发布《2011年9月中国房地产指数系统百城价格指数》,调查数据显示:9月百城住宅均价为8877元/平方米,与8月环比降0.03%。出现自去年9月以来首次下降。9月十大城市均价为15786元/平方米,与8月基本持平。其中广州均价为15444元/平方米,环比增0.1%,增幅退居十大城市第三位。

根据中国指数研究院对全国100个城市的样本调查数据显示:全国百城住宅均价为8877元/平方米,环比下降0.03%,较去年9月来首次下降,其中有54个城市价格环比上涨,2个城市价格与8月持平,44个城市环比下跌。与8月相比,价格上涨的城市减少2个。环比涨跌幅在1%以内的城市共81个,比8月增加1个。同比2010年9月,全国百城住宅均价上涨6.15%,涨幅与8月基本持平。

黄金周成交量同比下降 近九成楼盘进入观望期

专刊记者 宋振东

“大部分楼盘成交量仅十几套,不少楼盘上交零分答卷。”刚刚过去的“十一”黄金周,烟台楼市给出了让开发商大失所望的结果。受政策和金融环境影响,烟台楼市持续走低,即便是“金九银十”也风光不再。眼下,开发商和购房者双双进入观望期,烟台楼市进入了缓冲期。

购房者犹豫不决 成交量持续下滑

自8月份以来,限购令、限价令、贷款难度增大,让烟台楼市充满不确定因素。楼市中弥漫起浓厚的观望情绪,几乎所有项目都缩减了推盘量。为了促销,港城楼市掀起促销的高潮,除了传统的打折优惠,送车库、送房款、送物业费、送旅游等各种赠送也变成开发商促销的常规手段。然而即便如此,也没有能够打动购房者尽

快出手。在宏观调控的影响下,部分一线城市房价已经出现下行。尽管是二三线城市,烟台购房者对房价下行的担心和期待仍然表现的非常强烈。

据烟台房产交易网数据显示,烟台市区“十一”黄金周7天内销售排行榜前8位的总销售量仅为94套,其中排名第一的楼盘项目也不过35套,而排名第八的楼盘项目仅为3套,甚至出现多数楼盘0成交的现象。而据相关数据显示,烟台去年国庆期间周成交量超过了1000套,今年“十一”同比下降近9成。

市场存量有增加 观望气氛浓厚

尽管有大量新楼盘入市,在一定程度上刺激了交易总量,但市场的未售面积和套数反而有所增加,并没有出现总体回暖的迹象。据烟台房产交

易网数据显示:9月27日,烟台商品房成交房源总面积为120.32万平方米,未售住宅套数为28565套,未售面积为338.87万平方米;而截至10月9日,烟台商品房成交房源总面积为124.13万平方米,未售住宅套数为29750套,未售面积达350.66万平方米。成交面增加3.81万平方米,而未销售套数增加了1185套,未销售面积增加了11.79万平方米。

面对逐渐转淡的楼市,消费者和开发商进入新一轮观望期。“金九”市场的平淡表现让众多开发商将希望寄托于“银十”,纷纷趁“十一”黄金周推出了新品、新盘或一系列促销活动。然而,“十一”期间烟台各大楼盘售楼处到访客户量依然较少,看房的多而购房的少。尽管各大开发商虽然采取了打折、送优惠等促销活动,但是对购房者的吸引力并不大。



观望心态占上风 市民购房计划延缓

专刊记者 闫丽君

和国内大多数城市一样,相对黄金周火热的旅游消费热情,国庆期间的烟台楼市显得有些冷清,与一贯的“银十”开场形成鲜明的反差。

据中房信CRIC研究中心(烟台)数据显示,不包含牟平区,9月份烟台(网签)成交量(当前)环比8月份有20%的下降幅度。这使得金色9月真的变成了“破铜烂铁”。

而记者从烟台房产交易网上也看到,截至10月7日,烟台商品房入网总面积达到509.57万平方米,较中秋假期增长了近40万平方米。然而未售面积和套数却分别达到了338.51万平方米和28451套,较中秋假期期间分别增长了近38万平方米和3800多套。部分楼盘甚至面临着住宅“零成交”的窘境。

“这个银十,从项目销售情况来看,比预期的差远了。”云顶蓝山项目策划经理曲女士这样说。她表示,从目前来看,这个“十一”长假,烟台好多项目销售情况不如预期好,总体比去年差远了,从促销现场的火爆程度就可以看出来,可见绝大部分市民仍在观望,都心存侥幸,想等着房价降了之后再出手。

对此,烟台金石房地产顾问有限公司总经理陈哲认为,房地产市场的冷却,源自今年发布的一系列调控政策:5月,《商品房销售明码标价规定》正式执行。6月,烟台市物价局集中开展一次大检查,监督开发商一房一价执行。8月,烟台住建部门发布限价政策,要求房屋今年的卖价比上一年的实际销售价格涨幅不得超过5%。

面对不断推陈出新的严厉调控政策,“思想要乐观、行动要积极”成了开发商的普遍共识,目前,市区各楼盘纷纷推出打折优惠促销活动,吸引购房者的眼球。但貌似也没能引来购房者多大的兴趣和希望。相反,很多消费者都选择了观望。

“其实,就目前来看,烟台的房价不涨就是跌,”云顶蓝山项目负责人如是说,“烟台楼市本身并没有多大的泡沫,所以说,现在无论是功能性住宅,还是投资性住房,都是市民购进投资的好时候。”这位负责人称,从大的背景环境来看,烟台的房价还处在一个价值洼地期,大幅降价毕竟是少数的某几个楼盘,而大多数楼盘涨价的机会相反却比较大。

青岛楼市将“过早冬” “银十”低迷开局

青岛楼市“金九”已成泡影,传统的“银十”能否给楼市带来转机?10月是楼市大幅走量的月份,也是一年中楼市最火的一个月份。今年的楼市可谓是动荡不安,政府调控加紧、房企存量加大、购房者观望气氛浓厚,10月首周刚刚有所起色,但好景不长。

小长假期间共成交11140套,环比下跌43.20%,总成交面积110258.77平米,环比下跌45.47%。本周即墨市领街区域成交排行榜冠军,胶南市和市区北区别名列排行榜第2名和第3名。在今年楼市特别低迷的环境下,开发商为回笼资金,更是将“降价跑量”作为十月的营销纲领,不但优惠力度空前,促销手段更是推陈出新。尽管如此,即便如此,黄金周期间楼市依然萧条,看来,“金九银十”或演变成“铜九铁十”。