



一周城市动态

11月楼盘促销呈常态

新盘为成交主力

专刊记者 孙立立



刚刚过去的9月、10月,对于不少开发商来说,都是黯然失色。当一年中最好的销售旺季都没有形成销售火爆的局面,临近年底在国家调控持续发力下,烟台楼市如何发展?

新盘入市数量减少

记者调查了解到,整个11月烟台楼市新盘入市数量明显锐减。金海名园11月5日开盘,推出408套房源,创造了销售1.57亿的奇迹。位于南大街的大成门将于11月12日开盘。除此之外,不少老盘也是低调加推新

房源。记者从烟台各大售楼处获悉,原本于11月份有开盘计划的项目多半已推迟,更多项目基于正常销售情况下加推房源。据悉,70—100平方米两室、120平方米三室成为加推主力,开发商更是不遗余力推出各种优惠促销活动。

促销吸引购房者

新盘入市减少,市场观望情绪浓厚,各房企压力剧增。据悉,10月底烟台楼市开盘情况成交平淡,客户观望情绪依然,开发商开始加大促销优惠力

度,各种特价房、一口价单位等形式的产品争先恐后推出;而直接让利、买房抽大奖等优惠活动更是趋于常态化。相对于北京、上海等一线城市“降价”,烟台楼市价格依然坚挺,没有出现降价的情况。11月楼市优惠促销继续常态化,新开楼盘加推楼盘都推出了系列活动吸引购房者。

购房者更趋理性

市场遇冷,开发商正在忙着把手中储备的房源销售出去,这对购房者而言,是等待

中付诸实施的难得好时机。然而事实却与此相反。面对开发商推出的各种促销活动,购房者依然观望。在莱山区某楼盘售楼处,记者见到前来看房的张先生。“我现在就是过来了解一下,咨询一下,具体什么时候出手还要再等等看看。虽然,现在开发商推出了促销活动,但是感觉并没有真正让利于购房者。”张先生说。“购房者对促销的敏感度不高,对于降价的心理预期非常明显。现在的购房者是很理性的。”置地前景市场总监林敬皓分析。

楼市调查

多地房价现实质性下降

可能出现全国降价潮



随着房地产调控的不断推进,房价上涨预期开始得到扭转,楼市成交量也随之出现大幅萎缩。中国某研究院近日公布的最新报告显示,11月首周全国楼市成交继续走低,八成城市成交量出现同比下降。而记者从权威渠道获悉,有关部门认为目前楼市调控仍处关键期,为防止房价出现反弹,已有多项严厉的政策储备,包括加快推进房产税,以及对投资性购房实施严格控制等。

据中国某研究院的统计,11月首周全国楼市成交持续低迷,被监测的35个城市中,28个城市楼市成交量同比下降,6个城市成交量降幅在50%以上。

其中,长沙同比降幅最大,达71.96%;其次是温州,同比降幅达69.1%。重点城市成交量均同比下降,其中成都降幅最大,达59.72%;其次为杭州,同比下降幅度亦超过50%。

“11月首周北京新房26个项目零成交,占比达三分之一。”链家地产首席分析师张月说,虽然跌幅可能没成都、杭州大,但仍是持续低迷。

据统计,上周北京商品房住宅签约套数为1158套,二手房住宅签约套数为1779套,环比分别为下跌22%、26.5%。楼市总签约数据为2937套合计环比下跌24.8%。

据了解,上周北京成交量前十的项目中,有4个项目属于明显降价项目:京贸国际城、首开常青藤家园、润枫领尚苑、天时代名苑,特别是通州的三个项目,均价相比最高点下调均超过33%—40%,但是换来的成交量并不显眼。如京贸国际城大幅降价入市半月后签约仅占16%。

另一方面,北京房地产市

场库存量再次突破最近2年多来的纪录,期房住宅库存达到81412套,创下2009年6月以来的最高值,库存总量也达到11.92万套,为最近2年多来的最高值,继续呈现供应大于需求的现象。

伟业我爱我家市场研究院院长陈亮分析表示,北京新房市场虽然降价楼盘频现,但是推出降价房源的楼盘仍是少数,且房价回落幅度有限,由此造成成交量持续下滑。他预计,未来一段时间,北京整体房价如不能出现明显回落,新房市场的成交量将很难走出低迷状态。

“限购之后,楼市面临沉重压力,一方面是持续攀升的库存,另一方面是日益浓厚的市场观望所造成的低成交。预计到11月底,消化库存积压需要的时间将达到24个月,到年底则可能达到30个月。”张月说,在楼市“入冬”之后,大幅降价已经成为推动成交上升的唯一途径。

从权威渠道获悉,有关部门认为目前楼市调控仍处关键期,为防止房价出现反弹,仍有多项严厉的政策储备,包括加快推进房产税,以及对投资性购房实施严格控制等。

埠外楼市

开发商自掏腰包“垫首付”

买房量力而行需谨慎

楼市调控加上银行“缺钱”,房贷首付比例和利率越来越高。在此情况下,开发商各出奇招应对。近日,记者实地踩盘与采访业内人士,发现又出现了开发商“垫付首付或者垫付按揭款”的促销手段。业内专家认为,在楼市成交仍低迷的现状下,开发商垫付部分首付,主要是为了快速回笼资金,但容易为购房者埋下金融风险的祸根。

某投资顾问有限公司副

总经理徐军认为,这种垫付首付款的促销方式是针对首次置业的买家,这类买家购房的首付能力相对较弱。如果该买家首付款的确有困难,开发商先帮其垫付部分首付款,然后延期支付剩余的首付款。

具体操作是,买家先付部分首付款,余下的可以选择在数月内付清。在所有首付款付清后,开发商才跟买家签订正式的买卖合同。这种操作方式的好处在于,对开发商而言

顺利卖出了楼,而对买家而言有更长的时间去筹款。

对此,另一位业内人士表示,其实开发商垫付首付的情况并不少见。“银行连续加息、房贷利率优惠取消等政策的实行,让一部分想买房但一时拿不足首付的人暂时观望。由于这部分人群收入稳定,同时又有购房需求,开发商就针对这部分群体推出‘垫首付’的活动,吸引这部分人提前购房,增加自己的销售量。”该业

内人士如是说。

律师称开发商垫付首付款这种情况,主要是为了规避购房过程中“首付须三成或六成”的制约,是一种违规行为。无论是对开发商还是对购房者,都存在很大的风险。一是法律风险,一旦某个环节出现问题,则出现违约纠纷;二是经济风险,对于购房者来说,所垫首付如果超过自身经济实力,加之还要支付每月的按揭,很可能会出现断供风险。

北京二手房价全面下跌

成交量接近2008年最低迷水平

北京市房地产交易管理网的数据显示,10月北京二手房网签总套数为7262套,环比9月份的8750套下降了17%左右,相比去年同期的下调幅度则达到了48.7%。

据“链家地产”市场研究部统计,10月份二手住宅成交均价为22967元/平方米,环比下降了3.2%,与今年的1月份相比,下降了6.7%。

“链家地产”首席分析师张月表示,10月份二手楼市价格下降趋势表现出两方面的特点:首先,各城区价格几乎呈现全面下降,最高降幅达10.6%。全市仅有西城区成交价小幅上涨1.5%。其中大兴区房价为14434元/平方米,今年价格首次下降至14000元/平方米左右,与9月份16144元/平方米相比大约下降了10.6%。

从各环线下降的情况来看,当前房价降势已经开始逐渐由外环向内环蔓延。张月举例说,10月份二环内成交均价为30436元/平方米,与9月份相比,成交下降4.7%。是当月降幅最明显的区域。此外五环外房价目前下降至16700元/平方米,环比下降4.6%。

深圳楼市继续下挫

上周新房成交价下跌近一成

上周,深圳新房成交继续下挫,成交依然低迷,价格全面调整。虽然二手房地产业议价空间有所扩大,但是大多数置业者并不买账,成交再次下跌。

根据市规划国土网每日成交数据统计显示,上周全市共成交一手住宅515套,环比下降14.74%。

具体到各行政区域,宝安区成交217套,居全市之首,环比大幅上涨45.64%;龙岗区位居第二位,成交了145套,环比大幅下降29.27%;福田区成交了18套,环比大幅下降58.14%;南山区成交了84套,环比大幅下降40.43%;盐田区成交了49套,环比下降19.67%;罗湖区成交了2套。

成交价格方面,上周的新房成交均价为19904.77元/平方米,环比下跌了9.62%。

罗湖、南山、龙岗的成交均价上涨:罗湖上涨了5.48%,南山上涨了2.38%,龙岗上涨了10.36%;福田、宝安、盐田的成交均价则下跌:福田下跌了2.96%,宝安下跌了12.95%,盐田下跌了2.88%。

济南楼市11月首周开局即入冬

成交量暴跌22.25%

上周济南市共成交商品房842套,环比前一周减少了241套,环比下跌22.2%。其中住宅成交549套,环比前一周减少了245套;办公写字楼22套,环比前一周减少了3套;商业用房49套,环比前一周增加了30套;车库4套,环比前一周减少了9套;地下室171套,环比前一周减少了40套;厂房0套,环比未变;其它25套,环比前一周增加5套;公寓22套,环比前一周增加了11套。

青岛11月楼市开局不太冷

城阳李沧战火蔓延

11月青岛房地产开局,开发商打折促销如火如荼演绎“金九银十”时代。市北再次出现95折楼盘,四方银华广场报出8631元/平方米起的价格,李沧将有3家楼盘开盘,城阳则再次以价格取胜,最高9折,折后5050元/平方米。11月份将有20多家楼盘集中推出新盘,竞争将白热化。

尽管如此,购房者活跃度不高,成交不冷不热没有起色。11月开局,上周成交1727套,环比下跌0.74%,总成交面积168754.19平方米,环比下跌10.25%。本周城阳区夺得区域成交排行榜冠军,胶州市和李沧区分别名列排行榜第2名和第3名。业内人士预计,城阳、李沧依旧是价格战主战场,市内四区房价尤其是四方、市北等区域优惠幅度将增加。