奇鲁晚私 2012.1.12 星期匹

盼跌又怕跌"抄底"难把握

专家认为:适合的才最划算







盼跌<< 观望心态蔓延

历年春节前后,不仅商场里有"扫货"热,售楼处里还有"扫房"热。对资金已如饥似渴的开发商当然也不会错过此次良机,不断推出优惠策略,房价出现明显松动。但房地产市场还是逃脱不了"买涨不买跌"的消费魔咒。面对开始下降的房价,许多购房者选择持币观望。

今年30岁的王先生在一家私营企业上班。为物色一套房,从去年9月开始他看过多个楼盘,本来已相中几个,准备春节前出手。但最近一个"奇怪"的现象让他又犹豫起来。之前比较满意的几个楼盘隔三岔五地给他打电话或者发短信,称要搞活动,搞促销,且

优惠幅度很大,有的甚至宣称有限量版的"降价房"。

"现在楼盘的促销广告铺天盖地,感觉房价还会降,我要再等等,看今年上半年的情况再说。"王先生是坚定的"看跌派",他认为,很多降价、优惠大多是促销手段,价格仍有下行空间,目前观望更加稳妥。

业内人士表示,不少购房者特别是刚性需求者都认为目前楼市走向还不明朗,在等待抄底的最佳时机。某网站调查显示,67%的网友认为2012年房价会下跌。其中,36%的网友认为下降幅度在10%至12%,仅有29%的网友认为房价会继续上涨。

中国购房者信心指数显示,2011 年第四季度一线城市购房者信心指 数降到96.8点,比上季度下跌2.3点, 再次跌破100点的景气临界值。一线 城市购房者信心指数依然不及二三 域城市,相较于上季度7点的差距, 委度两者信心差距扩大到8.7点。 多房者信心下挫最直接的表现,就是取 消购房计划。某网站调查显示, 30.59%的网友明确表示会出手买房, 认为2012年是出手买房的好点出; 31.05%的网友则明确表示不会出手 买房;38.36%的网友表示,出不出手 还要看情况而定。



怕跌<< **买房后更焦虑**

为挽回购房者信心,及早回笼资金,开发商使出浑身招数,大打降价牌吸引顾客。许多购房者禁不住诱惑果断"抄底"。但房子买了,他们的纠结还未停止。原来没买房是盼着房子降价,现在是怕降价,不然就血本无归了。

小郑就是这样一位购房者。他刚刚大学毕业两年,在家人的催促和帮助下,每个周末辗转于周边各楼盘。上周末一次开盘认筹活动中,他被售楼处的优惠活动深深吸引住了。售楼处被看房者围得水泄不通,他跟大多数人一样,爽快地签订了购房协议。"我觉得经过

一年多的调控,现在差不多到了底部,熬过了年开发商也扛得住了。"但买房的喜悦劲刚过,小郑就开始担心了:"如果明年房价又降了怎么办?现在出手是不是太早了?"

"怕跌"的购房心态,在去年下半年表现得尤为明显,北京,上海等城市曾出现过"老业主要求退房退钱"的过激行为。前不久,某知名开发商推出"降价千元大酬宾"活动,也遭到不少业主反对,甚至静坐讨说法。一位购房者说:"上个月刚买的新房,还在还贷,房子一下子跌了十几万,我多付的钱谁来负

责?"为给"怕跌"的购房者吃上定心丸, 上海,深圳,杭州等10余个城市的20多 个楼盘先后做出"降价补差价"或"原价 回购"等承诺,甚至个别楼盘还推出了 降价补差价的"升级版",不仅承诺项目 保值,还承诺未来一定的升值空间。

业内人士分析认为,房子本是生活必需品,但在大多数消费者眼里,活必需品,但在大多数消费者眼里, 其属性超越了居住、商业、办公等本质功能,更多注重于房子的保值、增值,刚性需求者也因此成为炒房和投资性需求的牺牲者,大涨、大跌老百姓都受不了。



专家<< 适合的才最划算

楼市的底部到底在哪儿?没有人能给出标准答案。某研究中心认为,很多购房者都在等待"抄底",事实上这是很难实现的。房价的波动周期是"U"字形而非"V"字形。时过境迁才会发现最低价也许就在不经意间擦身而过,普通购房者很难把握。

业内人士建议,购房者应首先理清自己的需求,对房屋用途、居住时间以及长远计划等做一个详细梳理,既不要盲目出手,也不要持币观望。如果是急需用房的刚需,在自身经济实力

可以承受的前提下,看上中意的房源就可以"抄底"。对于刚需而言,户型、采光、交通、地段等因素比房价更重要,既不要非等价格最低才买,也不要买了又怕降价。作为自住的房屋,将来房价的涨跌几乎与你无关。

作为投资性需求或者改善性需求者,可以暂且不急于购房,多看看多选选,也许还有更划算的房源出现。业内人士认为,中央经济工作会议为楼市定下了明确的调子,2012年调控不会放松。这意味着楼市要想跟前几年一样,触底后迅猛大反弹,几乎是不可能的。

通常政策的消化期大概是三个月以上,预计现在的市场状态会延续到春节之后。从目前的趋势来看,调控政策短期内很难改变,随着保障性住房体系的建立健全,未来房地产市场必将发生深刻的变革,产品层次更加丰富,同质化产品增多,开发商比样性价比通盘考虑,服。购房者应多了解对比,通盘考虑,选择适合自身的购买方式,转变居住规缓上,对能有效缓下,对能有效缓下,对能有效缓胀供需矛盾,有利于房地产市场的健康发展。

据《新华网》

●楼市资讯

德州部分楼盘 优惠幅度超过10%

受国内大市下跌的影响,已经坚挺3个月的德州楼市近日出现降价暗流,房价进入松动期。根据嘉美联合营销拓展有限公司提供的楼盘销售监测数据,2011年12月份,61%的楼盘推出了大幅度的优惠政策,其中一部分优惠幅度超过10%。

某售楼处负责人介绍,去年进入12月,售楼处就逐渐冷清,看楼的人比之前少了80%左右,成交更少。据了解,部分楼盘则停止推出新房源,一部分新盘也推迟了开盘日期,以应对楼市销售的"冬季"。

据嘉美联合营销拓展有限公司德州分公司经理姜磊介绍,目前德州楼市冷清的原因,一个是楼市在去年11月以后进入传统的淡季,销售减少是正常的,另一个是国内大市处于降市,对德州楼市产生了心理和情绪的影响,市场进入观望状态,直接影响到楼市成交的形成。

在楼盘销售人冬的情况下,去年12月份 开始,德州也出现了差价补偿的促销措施, 例如天衢工业园去年12月开盘的某小区,均 价4500元,阁楼价格2858元/平方米,并与购 房者签订差额补贴协议,在楼盘出现降价的 时候,将对购买者进行差价补偿。这是德州 第一个差价补偿的楼盘。

据嘉美联合的监测数据,去年12月各 楼盘新建住宅均价(报价)5354元/平方 米,环比降了2元/平方米,基本上可以忽 略不计,可以视为与11月持平;共监测到 18个在售和预约的新建住宅楼盘,环比 减少了5个,在售和预约楼盘数量自10月 以来逐月下降,说明入市房源逐渐减少。 去年12月共监测到5个房价(报价)下降的 新建商品住宅楼盘,环比增加4个,另有3 个房价(报价)上升楼盘。其中美联花园和 南源丽都、华腾御城等楼盘推出一次性 付款优惠300-400元/平方米的优惠政 策。价格上升幅度最大的为德百玫瑰园, 与预约价格相比较,上涨了1340元/平方 米;新湖家园二期上涨幅度为800元/平 方米;监测到住宅最高价格为蔚来城 12000元/平方米。

18家监测样本中,11家有购房优惠政策。2011年12月份以后,德州楼市加入优惠大军的楼盘阵容环比11月扩大,优惠力度也大增,这是2011年12月份以来,德州楼市的一个显著特征。

业内人士认为,德州楼市观望气氛浓厚,楼盘的销售压力加大,出现了差价补偿楼盘,说明各楼盘处于积极求变的状态,过冬的第一个要点就是将库存量尽可能脱手。年底打折增加,降价暗流涌动的情况,也说明开发商对2012上半年的楼市期望值不高,压力仍然很大。

(王力庆 整理)



2012年1月8日, 佰利·金湖湾项目部在德州外海·瑞廷酒店举办佰利·金湖湾客户答谢酒会, 为业主们送上了新春祝福。

本版编辑:王力庆 美编/组版:魏巍