

新观察



●专家分析:

楼市集体发力 年底冲关

转眼间已经进入12月,全国楼市在这个跌宕起伏的一年中经历了太多太多。虽然楼市已入淡季,但每年的12月似乎都能在平淡中演绎出一些不平凡。今年楼市经历了两次调控,各大城市的房价在岁末却出现了反弹之势,只待调控政策稍微松动,立即上扬。

泰安的楼市虽然一直波澜不惊,但是临近年底也出现多个楼盘扎堆开盘的现象。在这个一年中的收官之月,楼市将以一种什么样的姿态迈入新的一年?

其实,年末开发商扎堆开盘这一现象不光在泰安有,全国各地都出现了类似的情况。业内人士分析认为,目前的扎堆开盘主要基于三方面原因。

其一、年底资金回笼。进入第四季度,开发商面临着销售额的压力和资金链的紧张,通过开盘加大放量加快资金的回笼是个常用且比较有效的方法。另外,央行加息后,为了尽快偿还贷款,开发商自然会降低收益预期,这都促使开发商迅速将项目投向市场。

其二、业绩冲刺。12月,各行各业都憋着在这最后的月份里将全年业绩来个冲刺,楼市自然也不例外。开盘无疑是比较吸引眼球的大动作。加大放量使市场的可选择范围扩大,成交量就相应加大,业绩必然上升。

其三、对明年楼市的不可控。岁末年初,楼市多变、政策不定,谁都没法对明年的楼市有个准确的说法。而今年的楼市,到目前为止,大体向上。所以这趟末班车不容错过。

在未来一个月内,楼市大面积的降价应该不会出现。但在明年1月,随着调控周期以及传导的作用,房价可能会有一个探底。

取舍

同样面积,地段不同,该买哪个

随着泰城不断向西、向南扩张,传统意义上的城郊分界已经越来越模糊。尤其是最近几年,奥林匹克花园、长城路诸多楼盘、卧虎山附近项目等,让城市周边日益繁华。然而,对于收入中等偏上的家庭来说,一场关于城市中心与郊区化住宅的对垒悄然形成。

翻开楼市地图,城市之郊的卧虎山周边、南部高新区,房价刚到4000元/平方米,而泰城中心区域的房价普遍在5000元/平方米以上。左手是宽松优美的居住环境,右手是繁华便利的城中心,半小时的车程、十几万元的差距,这让很多购房者为之纠结。

看看城郊几个楼盘的销控表,几乎每一个项目开盘都获得不错的销售成绩。越来越多的市民购房意向正在向价格便宜、环境宽松的城郊倾斜。经济实力有限的市民选择城郊,经济条件好的中产阶级也在向城郊迁徙。

那些收入较高、出门不必依赖公共交通的二次置业者,越来越看重郊区低密度高档住宅拥有的优美环境。“同样的户型和面积的联排、叠拼别墅,市中心的价格超过10000元/平方米,而我们城郊的价格才刚到7000元/平方米。来这里买房的都有私家车,咱泰城又小,到市中心最多也就20分钟的车程,所以来这里买房是挺划算的。”城郊一家楼盘的售楼小姐说。

住在城郊精美大房子里,开车去市中心上班,这被售楼小姐描绘成了一个很简单、舒适的事情。但是这种看起来很美,背后却隐藏着许多不便。购物、吃饭、医疗等一系列配套不完善带来的问题,会在搬入新居后逐渐显露出来。

可以说,无论是居住在市中心还是城郊,都有各自的优劣,我们是放弃便利的生活方式,到郊区拥有一套大房子,还是勒紧裤腰带在市中心买一套20年才能还清贷款的小房子?本期《黄金楼市》将就此类买房问题的烦恼展开讨论。

本报记者 梁敏
详见 D02 版

