

楼市想要火,房价还得降

分析认为,市场仍处于探底的过程中,降价才能换来成交量

本报记者 喻雯

进入5月以来,不少楼盘只忙促销不忙推盘,房企给的说法“降价已到位,但购房者观望情绪加重”。楼市真的已经降价到位,无法再降了?购房者出手时机到了?近日,记者进行了调查。



楼市新探

开发商不能再降了?

省城资深地产评论人于清说,济南楼盘主要分为两类:一是目前已入市在售,并且已经降过价的楼盘;二是新入市的楼盘。

“目前部分在售楼盘每平方米曾降价千元,在这种力度下,库存得到大量消化,资金压力得到缓解,对于剩余房源价格的处理是有限度的。”于清说,对于新入市的楼盘,开发商考虑到消化量,入市时价格已降到利润点,所以,房企才会说“降价已到位”。

“春节前后,有几个楼盘因降价出现老业主要求退房的情况,闹得沸沸扬扬。我们不想再惹这种麻烦。”省城南一在售楼盘营销经理说,出于这个考虑,目前价格不会出现一些购房者理想中的“大幅度”。

“开发商要赢得市场唯一有效的办法仍是价格。”山东中原投资顾问总监薄夫利分析认为,对于在售项目,下

步大幅降价的可能性很小,“但也不排除个别资金紧张的项目,再做大幅度降价。”

薄夫利分析,房企偿付压力将在年中达到高峰,尤其是中小企业,并未在此次小阳春中获得足够资金回笼,因而后续价格下跌不容小觑。

“开发商现在要算一笔账,是和购房者博弈等待的成本高,还是直接降价的成本高?”山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗认为,从目前的形势来看,开发商要想赢得成交量,价格可以再向平均利润以下靠拢。

购房者

出手时机到了?

“去年团购时单价在7400元左右,有段时间又降到了7000元,但当时没买。”近日,在省城中海国际社区售楼中心,一名购房者说,现在均价又到了7400元,“形势真看不明白,难道我错过了买房时机?”

该楼盘销售经理董女士说,像这样的购房者真不少:不是看房,就是在看房的路上。

地产调查机构世联地产监测数据显示,截至3月中旬,28个城市今年以来新增降价楼盘197个,超过20%降幅的楼盘占比由去年的13%上升至20%。与之对应的是,购房者期望最低

降幅从20%降至15%,购房者预期好转。

“总而言之,市场的预期已经在改善,但是还没有真正发生反转。”世联研究认为,只有开发商降价到位才能有助于加速市场预期转变。

地方冲动

会带火楼市?

对于未来的房地产市场形势,开发商不乐观,购房者迷茫纠结,部分地方政府也有些着急。

“多地出台冲撞调控的政策,反映出地方政府维持楼市成交量的意愿依然强烈。”李铁岗说。

济南市城乡建设委有关负责人则表示,目前济南市场价格和成交趋于稳定,国家调控在持续,济南不会出台相关的“救市”政策。

“能够改善并最终转变市场预期的因素主要有三个:流动性持续好转,政策出现定向放松,开发商降价到位。”世联地产市场研究部分析员说,前两者改善了当前的购房者预期,也带动了成交量的回升。因而,开发商能否降价到位成了市场预期能否转变的关键因素。

种种因素影响下,中原集团对二季度中国房地产市场趋势做了预判:行情震荡将更加明显。“市场仍处于探底的过程中。”世联地产市场研究部分析员这样认为。

新闻链接

楼市调控进入生死博弈期

进入2012年夏季,关于楼市的新闻格外惹眼,调控政策的走向格外引人关注。在某种程度上,当期已经进入楼市调控的生死博弈期。博弈的结果,直接关系到中国房地产市场未来的发展形态,是继续“涨价—调控—降价—刺激—涨价”的老循环,还是步入一个持续稳定的健康发展之路?

博弈会导致调控政策大幅度变化吗?目前来看,可能性不大,现行调控政策还将持续。 据《中国青年报》

博弈升级

再现“房托”

打算购置婚房的冯俊鑫和张丽娟夫妇在和销售人员聊了差不多两个小时之后,无奈地摇头离开。出门时还不忘抱怨,“一直在说调控房价可能降,结果等着等着把优惠等没了”。

记者在热点城市调研发现,“以价换量”是目前开发商普遍采取的策略,但随着销量的上升,部分楼盘开始出现价格逆势上调的情况,与此同时,房地产开发商与购房者之间的博弈正在升级,“房托”身影再次显现。

据《经济参考报》



房价再降,将迎来更多购房者。本报记者 张中 摄

分类广告

全省发行 用广告效果说话!

0531-80692956, 86129364, 86129164, 86129316, 86919980

地址: 经七纬五路75号泉景恒基商务楼408室

省版广告诚招各地城市加盟

诚招城市广告公司加盟: 13573109167

<p>酒水招商</p> <p>正宗川酒铺货送车</p> <p>全面支持 053187199366</p> <p>洋河集团新品招商</p> <p>厂方出资共建办事处</p> <p>铺货赠车 053185827919</p> <p>北京二锅头散酒坊</p> <p>中华老字号 400-006-1163</p> <p>法国 CASTEL 红酒</p> <p>招地区代理 18206331110</p> <p>光瓶、筒装 13791616581</p> <p>川酒低价 2万赠车</p> <p>免费铺货 053168828909</p> <p>山西杏花酒业招商</p> <p>招商热线 13793787047</p> <p>神采飞扬中国郎酒</p> <p>铺货赠车 053187952519</p> <p>◆新饮料招商 18678835769</p>	<p>综合招商</p> <p>购房办户口</p> <p>购房快速办理来津户口缩短您的孩子与名牌大学的距离, 2室80㎡ 经典小户型, 10万水景房, 高层。</p> <p>022-28899933 18602679155</p> <p>好项目 稳赚钱</p> <p>免费铺货 2-10 万元</p> <p>中小学教辅图书市场火爆, 投资少, 风险小, 利润高, 见效快。现诚寻合作, 在全国建立市、县营销中心, 免费电话: 4006-343-966 010-67761310</p> <p>绿箭® 牙膏 全省招商</p> <p>0539-8180308, 13905398533</p> <p>4D/5D影院招商加盟</p> <p>诚招山东地区代理商, 加盟商 400-0506-717, 053188553133</p> <p>众元灯具厂招加工代理商</p> <p>0539-8530577 临沂南道工业园</p> <p>全国加盟连锁店</p> <p>诚招空白地区总代理, 投资10万, 年利丰厚, 全程扶持, 加盟热线: 0531-82078057 18653115941</p>	<p>中天万运快递</p> <p>招市、县、区及网点加盟商</p> <p>0531-86169286, 86169296</p> <p>信用咨询招代理</p> <p>手持移动POS机出售社保办理</p> <p>18663869212王, 涿源大街229号</p> <p>外出打工不如在家创业</p> <p>我方提供收费业务咨询平台, 有无文化都会操作, 免费加盟电话: 025-68663569 18626468563</p> <p>海盟速递招加盟商</p> <p>聘区域经理400-0806-369</p> <p>厂家放简易手工活</p> <p>招代理 0536-8909919</p> <p>年薪十万招加工户</p> <p>免费供料 0537-4258911</p> <p>易阳智能电子鞋柜</p> <p>加盟代理 18653092128</p> <p>加工一次性擦鞋巾</p> <p>●稳赚●053286651101</p> <p>致富创业项目招商</p> <p>月收万元 0536-5176618</p>	<p>项目投资合作</p> <p>◆青岛力诺瑞特公司, 辛巴达净水机、太阳能招商, 房租广告报销 0532-80985373</p> <p>◆平安妈咪孕婴行业加盟 4006670533</p> <p>◆放纯手工活 05374448036</p> <p>◆手工活组装 05374919028</p> <p>◆厂家放活 15020749002</p> <p>◆手工招加工 15725134768</p> <p>◆寻灯具加工 05374403008</p> <p>◆公司放活 0537-4414446</p> <p>食品招商</p> <p>香鸡加盟短信索函 13562089277</p> <p>元蔘堂礼品奶(明星) 全国招商 18661745293</p> <p>我投资! 你赚钱! 特色冰粥 053182831177</p>	<p>服饰招商</p> <p>T100 亲子童装</p> <p>品牌招商 13325126806</p> <p>史努比少淑装招商</p> <p>15953080231, 18906330860</p> <p>一休童装诚招加盟</p> <p>15662692295</p> <p>药品招商</p> <p>国内首创863计划成果 心血管系统状态监测仪 招医院渠道代理13706404913</p> <p>法律咨询</p> <p>◆省工程律师 18653151489</p> <p>◆全国优律所 15216416626</p> <p>二手市场</p> <p>收空调(中央)机电 制冷设备 0531-89902118</p>	<p>综合转让</p> <p>出租或转让12年租赁权</p> <p>解放路临街门头楼3千平, 院内楼5千至1万平, 可出租转让, 利润丰厚13075336199</p> <p>大型幼儿园转让</p> <p>经营红火, 因出国, 低价280万 13256138072 QQ:1228208242</p> <p>嘉祥经济开发区</p> <p>标准钢构厂房两万平及在建办公楼6000平招商, 租赁, 合作均可15564721099</p> <p>车辆信息</p> <p>◆转油罐车 15605413767</p> <p>机械设备</p> <p>宏运煤矸石粉碎机</p> <p>不需要筛网产量高粒度小</p> <p>13849038652</p> <p>◆尔宽水厂设备 053186666668</p>
<p>诚征各地区产品代理商</p> <p>本公司自主研发的智能互动产品具有国家15项专利, 产品广泛应用在商超、医院、写字楼、酒店、图书馆、多媒体教室、娱乐场所等地。天津地区已在国美电器、物美大卖场、百货大楼等地应用。实际效果非常优秀, 现诚征各地区产品代理商, 有意者可到公司官网或电话咨询。</p> <p>公司名称: 卓立盛(天津)文化传播有限公司 咨询电话: 022-23412909 13802180733 公司官网: www.022-DC.com 公司地址: 天津市南开区上谷商业中心A座</p>					
<p>大型综合商贸楼对外招租</p> <p>枣庄市市中区青檀路, 适合餐饮、客房、KTV等。总面积15000平方米, 欢迎有意者前来考察, 详情面谈。</p> <p>联系人: 邹女士 0632-3191323 13561192299</p>					

友情提醒: 使用信息请交易双方认真检验对方有效证件, 谨慎交易, 请勿直接汇款, 本广告不作为任何法律依据。

沪深800891-603968

5月21日深圳成指

开盘93.77 最高94.08
最低93.56 收盘93.77
上涨74.47 成交量58.19亿

深股000001-000420

个股行情 仅供参考
据此操作 风险自担
个股行情 仅供参考