

# 楼市 上演饥饿游戏



自入夏后楼市和天气同步升温,仅仅是几个月的交易量增加,便推动了房价一波波小步快跑。对于许多眼睛紧紧盯着房价的消费者来说,还没有看明白,忽如一夜秋风来,千家楼盘折扣无。

2012转眼半年已过,回首上半年,整个楼市就像是电影《饥饿游戏》中的竞技场,开发商就像那其中相互格斗残杀的人,为了争夺调控下的刚需一族没日没夜地使浑身解数去争来斗去,购房者则希望在低迷的楼市中寻找脱颖而出的好房子。楼市这一场“饥饿游戏”,它的前世今生,又有谁在合谋?

夏季,原本是楼市的淡季,然而随着七八月份新开楼盘及加推项目的增多,楼市“票房”大增。

是什么造成房价涨,成交火,很多专家归结为刚性需求的恐慌性放量,我们姑且不论原因,无非是换了个马甲,涨价已是覆水难收。很多人还在说回暖,我看是过暖了。短短的几个月里,开发商凭借着“以价换量”从消费者手中大量回笼现金,给自己找回了底气,现在,要涨价了。

楼市宛若一场类似乔布斯时代留给苹果的饥饿营销,即以品牌威力将潜在消费者吸引过来,接着限制供货量,造成供不应求的热销假象,再提高售价以赚取更高利

润。让市场时刻保持饥饿的状态这是很高明的手段,楼市开发商也喜欢玩饥饿营销的手段,通过捂盘惜售的方式来哄抬房价赚取更多的利润。没有那么多房子投向市场,导致房屋人为地供不应求,在这种“饥饿感”控制下,房价哪能不日益走高?

开发商一边全力消化存量,一边努力抬高市场预期,为下一轮行情造势。于是出现了以下情况:热销区域的楼盘在酝酿涨价,是为“低开高走”;销售见滞的项目在捂盘惜售,美其名曰“饥饿营销”。

瞬息万变的市场,有时会让局外人辨不出真假。四个月前还在为到哪儿找购房人而抓耳挠腮的开发商,现在却手握“房票”,坐等“日光”。上月有楼盘低价入市,引发消费者热抢,原因是高配置、超低价的地标建筑击破了人们的心理防线,也击破了很多开发商的底线,已入市者封盘,避其锋芒,未入市者,或跟进或推迟开盘。该企业如饥饿的吞金巨兽,形成楼市黑洞。而购

房者则饕餮一番,上演了双向饥饿游戏。

能否抓住优惠的尾巴,做楼市的成功抄底者,要靠运气,更要靠勇气!电影《饥饿游戏》里的热血规则会根据现状改变,我们也在楼市的这一场“饥饿游戏”里,一些貌似既定的规则也能随着调控的深入而发生改变。

楼市下半场,随着开盘量的增多,供求关系将发生逆转。根据市场规律,供求关系和房价息息相关,其逻辑在于,供求关系是否平衡,当供小于求时,价格上升,消费者处于被动;当供大于求时,价格下降,供求双方的主导地位将被置换,消费者处于主动地位。现在的房地产市场,就是呈现出整体供大于求,局部供小于求的局势。

买房子,得选,一家比一家,慢慢看。质量不好,NO!价格太高,NO!服务态度不好,NO!这才是消费者应该有的权利,不管你们信不信,反正我是信了。

耀东

## 楼市声音

### 首套房首付比例可下调 潍坊落不落地还不确定

山东省保障性安居工程和房地产市场调控工作会议上,提出有条件的城市可对首次购房者适度降低首付比例,并增加公积金贷款额度和还款年限。在政策上如此大力度的倾斜于首次购房者,在山东省一年多来严厉的楼市调控政策下当属首次。

有房产专家认为,这体现了山东省在加大房地产调控的同时,对于首套房等刚性需求在信贷等方面的支持,总体看来是一种“有保有压”的政策,这也符合当前房地产市场的需求特点,在满足居民基本居住需求的前提下,又

防止了房价过快上涨。关于“个人首套房首付比例可下调”的消息,潍坊多家银行房贷工作人员表示,目前尚未收到上级银行下达关于“首套房首付比例下调”的指示,“首付比例降至2成”暂不可能。

据了解,目前潍坊各家银行分行的政策直接来源于总行,即使有调整也是总行根据当地情况决定。虽政府出台的相关文件或决策会对银行总行产生一定影响,但总行政策的制定还需按照银监会和人民银行要求为准。

本报综合



# 85-88平方米典藏住宅小高层 发售在即

## 广丰·文化特艺城<sup>+</sup> CBD中心 全城仅限48席

Guangfeng Pearl City Center out of print, small high-rise residential, river, people's Park first-tier cities landscape, Hundred, Tera, RT-Mart, small commodity city ... .. City advantage resource, 600 meters of a direct, living in the bustling center, enjoy the good life!

### 得中心者,得天下! 居于中心,仅少数人专属。

- 83%超高得房率:** 多层的公摊面积,却享受高层的美好生活。
- 繁华圈:** 白浪河/人民公园/风筝广场/中百/泰华/大润发/小商品城...600米一线直达,出则繁华入则宁静。
- 宜投资:** 经典两室两厅一卫小户型,低首付,宜住、宜投资。
- 70年产权:** 核心商圈内唯一限量住宅。
- 观景飘窗:** 卧室,客厅采用观景大飘窗,一城之菁华,尽揽无疑。
- 准现房:** 整体封顶 交房在即。

两室二厅一卫<sup>+</sup>  
建筑面积:约85m<sup>2</sup>

【户型鉴赏】  
ROOM STYLE review



G·F Special Art City  
广丰·特艺城

贵宾热线: 0536—2987888/2970977

项目地址: 和平路与胜利街往南100米

开发商: 广丰置业有限公司 运营商: 广丰商贸有限公司 \*本图涉及所有图样及面积仅供参考,以政府有关部门之最终审批为准。

