

# “黄金周”啊，楼市咋这么凉

价没降、网签少，除了观望还是观望

今年的中秋国庆假期长达8天，又恰逢“金九银十”交汇，受假期因素影响，各地楼盘的成交表现冷暖不一，总体而言存量住房依旧供应充足，价格因素仍然是决定人们看房买房的关键所在。



(资料片)



国庆长假上海楼市下滑

两个区出现零成交

据统计，上周上海市商品住宅市场共计成交721套，环比前周下跌了61.85%，较去年同期相比变化不大，仅微降约2%；成交面积总计约7.7万平方米，环比同样下跌了66.62%，与去年同期相比则下跌了近1成；成交均价20803元/平方米，环比萎缩4.3%，而较去年同期下跌了8.7%。新增供应仅有6.9万平方米，环比大幅下滑超过8成。

全市17个区县中，无一区县成交量环比出现上扬，其中虹口区和静安区上周无成交，是全市成交降幅最大的区县。闵行区以1.7万平方米的成交面积举全市之首，占据全市成交量的2成以上。

假期济南楼市成交萎缩

“银十”纳“秋凉”

中秋节加上国庆节，8天长假，众多开发商对“双节”寄予厚望，希望楼盘的成交能乘“双节”之风实现“银十”开门红，但从8天成交表现来看，市场并未出现火爆交易的场面。据统计显示，今年中秋国庆双节期间济南商品房成交总量只有437套，从成交数据看，8天成交量仅与节前两天的成交量相当。让人不禁感叹，济南楼市已经开始“纳秋凉”。如此“骨感”的成交量虽然与节假日大家集中出游探亲有很大关系，但相信这其中还有很多其他的因素。

十月开局青岛楼市遇冷

网签暴跌近九成

受双节假日出游影响，十月青岛楼市开局极为冷清。9月末最后一周网签量飙升到4292套，到了上周又直线下滑，一周不足500套，下滑近九成。

据统计，上周青岛住宅网签499套，环比前一周暴跌88.37%，总成交面积48010.41平方米，环比前一周暴跌88.84%，区域网签量排名前三的区域是胶州市、城阳区、李沧区。

烟台“双节”成交284套

购房者观望氛围浓厚

双节八天，烟台楼市总成交284套，“银十”开局成交量不容乐观。假期间，烟台楼市共有24场活动，两个项目开盘，六区共有123家楼盘提供打折优惠信息，但成交量依旧不理想。主要原因是：上半年刚需消化较多，下半年的改善型与刚需并进，改善型并不着急买房，部分人群还在等待国家政策出台，观望氛围较浓厚。

签约面积方面，双节8天共签约2.69万平方米，成交户型多为中大户型，从这亦可看出改善型购房人群较多。

## 54城市签约套数环比降七成

“调控政策还是在抑制楼市，据中原监测数据，全国主要的54个城市在黄金周前7天合计签约套数为1.6万套，相比之前一周5.4万套的成交量下调幅度达到了70%。”北京中原地产的市场研究部总监张大伟说，虽然有些地方数据不完全，但楼市不景气是不争的事实。

其中，北京市住建委网签数据显示，国庆节假期的前三天，二手住宅网签总量仅为137套，比平日大幅下降。而在黄金周期间开幕的上海房地产秋季展示会，虽然表面门庭若市，热闹非凡，但收成并不好。广州楼市同样如此，据统计，9月30日至10月5日期间，广州全市

总成交量为731套，仅比9月28日当天下降。

“据统计，截至10月6日，北京二手房市场带看成功率(即带看人次和最终达成交易量之间的比率)创下历年国庆假期新低，购房人群的观望气氛正逐渐加重。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说。

## “银十”不会大涨大跌

尽管“金九”成色不足，“银十”开局不利，但深圳、海南等城市的楼市并没像中小城市一样大唱降价促销的调子。

一些业内人士认为，楼市上半年几个月的淡季不淡，为开发商出货提供了机会，使得其手中资金较为充裕，支撑了当前的房价。未

来，在楼市深度博弈期，开发商的资金情况将决定着房价的优惠力度，不排除房价下调的可能，但大幅降价恐怕很难实现。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，当前，中央调控房地产的态度非常坚决，加上购房者和开发商之间的博弈维持在一个

相对平衡的状态，可以预期楼市仍将平稳发展。“旺季不旺”的特征、供求逐渐合理的趋势，都会给房价上涨带来阻力，“银十”刮起“涨价狂风”的可能性非常小。

业内人士预计，目前已经开始的开发商大肆拿地，会促其加大回笼资金的力度以保持优良的现

金流，未来可能仍会采取快速“跑量”的方式，对短期楼市的成交将起一个助推作用。但像去年底那样采取牺牲利润“以价换量”的激进方式可能不会再出现，小幅度、阶段性地促销，既保证成交量又保持价格平稳的市场策略很可能成为主流。

## 观望等待还是普遍想法

从各地楼盘节假日的表现来看，影响市场的关键性因素仍是“房价”二字。

“价格优惠不足，吸引力自然有限。”虽然深圳秋交会现场熙熙攘攘，但不少购房者对记者表示，“这样的价位，刚需是真买不起！”因此，看热闹似乎成了本届秋交会

最大的亮点。而对于拖家带口来看房的刚需家庭而言，国庆走楼盘似乎也只是个打发长假时间的消遣项目。“再等等”、“以后再说”是购房者的普遍想法。

几位一直在海南多家楼盘“晃悠”的购房者告诉记者：“开发商天天盼着楼市回暖，房价上涨，但是受调控等因素影响，楼市短期内很难上涨。同时，开发商也着急回笼资金，现在购房者不急于购买，看开发商能扛到什么时候。”

持此种态度的购房者不在少数。年内楼市曾一路下滑，尽管中间有所波动，但如同往年那样，依然背上涨的动力已经不存在。在海南已经工作了三年的刘声对记者说：“现在购房应该不是一个合适的时机，尽管房价降幅很小，但楼市上涨的幅度却正在减小，价格趋稳甚至下降都是很有可能的。”刘声说，她现在还是愿意租房住，那样压力会小点儿。（宗禾）

## 遇冷

深圳：9月30日，素有

深圳“四季度楼市风向标”之称，为期5天的深圳秋季房交会如期举行。然而，参展的本地楼盘只有20余个，仅占参展楼盘的两成。并且，其中只有8个项目处于实际销售期，其余项目只是来“提前打个广告”。实际上深圳本地参展楼盘并未降价，仅采取了常规促销手段。开发商都表达了一个观点：未来促销肯定有，但大幅降

价恐怕很难。  
三亚：与深圳相似，长假期间海南省内的各大楼盘门可罗雀。在三亚“尚品华庭”楼盘，保安已经将进入售楼中心的车辆通道关闭，几位售楼人员正在大厅闲聊。置业顾问表示，一天从早到晚都见不到几个人影，偶尔有几个前来看盘的，至多也只是问问就走人。现在楼盘均价24000元/m<sup>2</sup>，带精装修，但是仍然卖不出去。

## 热销

信阳：不过，一些三、四线城市节日的房地产市场却呈现出另外一种状态。在河南著名的旅游城市信阳，恒大地产一个项目的售楼处在节日期间打出了“假日买房8折优惠”的大幅标语，吸引了很多市民假日看房。售楼人员告诉记者：“现在一天能卖出10套左右。”影响市场关键仍是房价。  
南京：截至10月7日下午5时，长假期间该市商品房认购量达到1576套(9月30日—10月7日)，其中“十一”黄金周认购1319套，成

交426套(10月1日—10月7日)，成交和认购量均创近三年来的新高。据悉，去年“十一”黄金周期间，该市共认购642套新房，成交177套。2010年同期认购量为1014套，成交299套。虽然认购量持续上升，但库存量依旧在高位徘徊，该市可售商品房为4.81万套，对比去年同期4.3万余套高出约5000套。南京一房地产业内人士指出，“高库存压力下，快速跑量已经成为众多开发商的共识，这也是今年淡季不淡，旺季平稳的重要原因。”