

房屋待售面积增速过快影响资金回笼

# 开发商拿地热情锐减

本报12月5日讯(记者 张晓琳) 5日,记者从德州市统计局了解到,今年1—10月份,全市商品房待售面积同比增长近三成,房地产企业开发信心不足,1—10月份,全市房地产开发企业购置土地面积35.45万平方米,比去年减少59.27万平方米,同比下降62.6%;其中,商品房新开工面积同比下降16.0%。

德州市统计局投资科工作人员介绍说:“‘金九银十’作为楼市旺季,在某种程度上极大扭转了商品房销售低迷的态势,全市商品房销售呈现逐步回暖态势,但与同期相比,依旧不及往年的销售情况。”统计数据显示,今年1至10月份,全市商品房销售面积为326.26万平方米,同比下降14.6%,其中,现房销售面积70.92万平方米,同比增长13.3%;期房销售面积255.34万

平方米,同比下降20.0%。受此影响,1—10月份,全市商品房待售面积增长依旧偏快,同比增长28.9%。该工作人员说:“由于国家继续加强对房地产市场的调控力度,打击投机性投资,再加上商业银行不断调整企业贷款利息,很多企业因缺乏资金而迟迟未能开工。目前,德州市很多购房消费者保持观望态度,这都是房产待售面积不断增加的因素。”

房屋待售面积增长过快,直接影响房地产企业资金回笼速度,也会影响开发商的拿地热情。该工作人员分析说:“虽然近两个月商品房销售逐步好转,但受大环境影响,待售面积增长较快,房地产企业资金偏紧,市场出现了供大于求的局面,房地产企业开发意愿减弱,开发信心不足。”受资金链紧缩的压力,开

发商对今年新开工面积较为保守,1—10月份,全市房地产开发企业购置土地面积35.45万平方米,比去年减少59.27万平方米,同比下降62.6%;土地成交价款同比下降四成;商品房新开工面积471.86万平方米,比去年减少90.18万平方米,同比下降16.0%。

业内人士分析称,在市场成交逐渐放缓的情况下,企业未来开发信心不足,新开工面积下降,从长期来看,房地产投机投资问题相对较弱,房价出现大起大落的可能性比较低。据了解,1—10月份,全市商品房销售平均价格(商品房销售额/商品房销售面积)3539元/平方米,同比增长8.3%,商品房销售平均价格保持较为平稳的增长态势。其中,住宅销售平均价格3509元/平方米,同比增长10.3%。

>>买房记②

占有信息越多  
越能占据主动



姓名:张悦为(化名) 年龄:27 买房时间:2012年初

买房就像娶媳妇,没有之前日思夜盼,有了之后也觉不过如此。现实中,令人焦头烂额的是买房和娶媳妇常常结合在一起,买了房子才能娶媳妇,如果娶了媳妇还没买房,还真的是说明你们遇见了好媳妇。我是有幸遇见了这么一位,但是总觉得心里过意不去,还是想下决心买房。不过,因为房子不是必买品,让我在交易中能够占据主动地位,把握谈判节奏,从而赢得了较好的交易价格。

2012年初,我在德兴大道一小区看上一套二手房,面积85平方米。房东要价48万元,房东的理由有点好玩,说8字比较吉利。作为买方,肯定不会信这个,但是也不能不考虑房东的心理因素。

按照德州的交易惯例,房东喊出的价格不包括其他任何费用,本应由房东缴纳的费用也得由买房人来承担。因为房子刚过五年,不需缴纳1.5%的契税,房东认为有这个优势,为了谈判上把握主动,就在市场价位上又虚加了几万。

第一次和房东见面,我只是简单询问了一下他想要的交易价格,剩下的时间主要和房东拉了家常。越说关系越近,他媳妇的妹妹竟然和我一个朋友的哥们是一家子。有了这样的心理基础很多话就好谈多了。

虽然房东自己说是生意上遇到了点问题想急着用钱,喊的价位并不高。但是我还是认真打听了一下小区其他二手房最近几个月的交易价格:43—45万元。我就直接喊出了

40万元的价格。房东开始说不可能,但是我从朋友的朋友那里打听到,房东有比生意上还棘手的事情,需要很快拿到现金。

多方了解信息后,我心里很踏实。一方面我向房东表明我坚定的买房意向,另一方面又告诉他,我现在并不急售,如果有合适的就不买。为了测试他的心理,在持续接触了几次之后,我很长一段时间没有和他联系。最后,果然等来了他的电话。

40万元,可以成交的消息传来,我抑制不住地兴奋。房东告诉我,之所以愿意接受这个价格,很重要的原因之一就是熟人。第二天见面,我是带着银行卡过去的,我告诉他价格可以接受,不过我要办按揭贷款,房东想要拿到全额现金的时间不可控制。另外,我又给他提供了第二种交易方案,一周之内我可以支付20万元现金,剩下的款项半年内付清。如果按第二种方案执行的话,房价需要再降两万,正好,38万元也是个吉利数。看着我带着存有20万元的银行卡,一番激烈的思想斗争之后,房东选择了第二种交易方案。

房地产市场一直笼罩着一股卖方市场的气氛,不少刚性需求的购房者唯恐房价再涨,再加上刚刚买房的年轻人,对房产市场了解很少,交易中常常处于劣势。我想通过我的经历告诉大家,尽可能多地占用信息,对买房是非常有帮助的。

本报记者 牟张涛 马瑛 整理



↑ 仔细查

4日,针对市民举报的袋装奶涂改生产日期的现象,齐河县工商局晏城工商所对辖区三大超市的奶制品进行拉网式大检查。 本报通讯员 徐晓 摄影报道



↑ 认真看

近日,庆云县工商局开展“食品安全知识下乡”活动,让农村消费者全面直观了解食品安全知识。 本报通讯员 魏健 摄影报道

# 药品拆零卖 叫好不叫座

市民呼吁,这样的好事还得办好才行

本报12月5日讯(见习记者 宿可磊) 近日,市民陈女士说,整理家中医药箱时发现,一大堆药物过期了,“要是药物也能拆零卖就好了。”5日,记者了解到,很少有药店设置“药品拆零”柜台。

采访中,很多市民有和陈女士一样的烦恼。“能拆零销售最好了,每次去买药都给好几盒,还没吃完呢病就好了,家里有不少吃剩的药,太浪费了。”市民张先生说,希望药店能够设拆零柜台,既可以省钱,还避免浪费,“有的药店也有专门的柜台,这样的好

事还得办好才行。”

据了解,按照《药品经营质量管理规范》规定,零售药店、医院都可以将药品拆零销售,为患者买药提供便利。5日,记者从城区十多家药店发现,只有一家设有“药品拆零”柜台。记者以“购买止咳药”为由咨询是否可以拆开零售时,多家药店的工作人员都给出了否定回答。“大包装的可以拆,最少买一盒,再拆开就卖不着了。”三八路上一家药店的工作人员说。

岔河卫生服务站的张站长告诉记

者,药品拆零销售能给市民带来经济实惠,也能避免药品浪费,但对于药店来讲,有些瓶装药品拆零很麻烦,开药时还得写医嘱、包装袋包装。此外,瓶装药品打开后对放置环境有更高要求,一旦存储不当容易失效,所以有些药店不愿意拆零销售。

根据《药品经营质量管理规范》规定,通过认证的药品销售企业都应该设有拆零专柜。记者从德州市食药监局市场科了解到,德州也有此类规定,药店都应该设有拆零专柜,但对药店药品是否拆零销售没有强制措施。