

“金九银十”褪色 折射楼市新常态

本报记者 龙雨晴

在持续趋严的调控政策作用下,作为楼市的传统旺季,“金九银十”的成色不足从八月底就开始初露端倪。已经过去的“金九”印证了这种预期,“银十”则在国庆假期开发商五花八门的暖场活动和力度较大的打折促销优惠中开场,虽然聚集了十足的人气,但成交量并不尽如人意。在业内人士看来,“金九银十”尤其是国庆假期楼市的平淡,其实预示着楼市正在迎来深度调整期。

活动缤纷优惠多

回顾郑州楼市的整个“金九”,上半场表现比较平淡,下半场中秋前后开盘的项目较多,开盘的项目当中,去化率呈两极分化现象。

时间步入“银十”,楼市营销战随着国庆假期同步打响,各销售案场的热闹景象成了秋天里的一抹亮色,暖场活动、优惠政策纷纷来袭。

10月1-10月7日,以“畅游世界 畅玩国庆”为主题的国庆嘉年华主题活动于美盛象湖100售楼部开展,以手工制作、品尝美食、参与抽奖等多样活动

形式引得人们纷至沓来,氛围浓厚且每日不重样,精彩不停歇。

10月7日,随着最后一场节目的精彩谢幕,为期一周的恒大金碧天下半城湖“国庆庆‘鲜’记,音乐嘉年华”海鲜盛宴音乐节落幕。八大主题互动体验、二十余商家特色海鲜美食、数十场音乐狂欢也吸引了不少客户来访,活动现场氛围热烈。

创意新颖的活动、美味诱人的食物几乎成了各家楼盘国庆营销战的“标配”,而力度较大的优惠策略更让购房者心动。福晟·谦祥·钱隆城的国庆7

天乐中加入了购房砸金蛋的实惠活动,各种奖项诱惑力十足,钱隆城·万华府还打出了人会享每套减3000元的购房优惠;在万科城儿童话剧专场欢乐上演之余,万科城湖心岛推出定存50000元享10000元优惠;在万科·百荣荣寓国庆嘉年华中不仅接连上演精彩节目,亦推出团购客户享额外优惠的活动,个别产品还执行一口价优惠。

此外,雅居乐春森湖畔定房交1万元抵2万元;亚星盛世云水居推出一口价特价房源;正商公主湖按揭可优惠3

个点;碧桂园思恩翡翠城按揭可优惠5个点;正商城按揭购房优惠2个点,全款购房优惠4个点……各房企层出不穷的优惠政策可谓花样繁多。

我市某房企相关负责人告诉记者,在整个市场政策收紧并无放松预期的态势中,房企或将加快推盘的计划,甚至会以价换量。“金九银十”尤其是十一黄金周一直是楼市销售的关键节点,各开发商希望能在此时冲一波成交高峰,花心思开展丰富多彩的活动,甚至加大优惠力度,让利购房者都是比较正常的。

购房者更加理性

开发商在揽客中使尽浑身解数,络绎不绝的到访者也热情十足,在十一假期多个楼盘的活动现场,记者均能感受到现场火爆的氛围和人们高涨的热情。然而据记者观察,虽然许多楼盘人气聚集、活动缤纷,购房者却并未真的被“迷了眼”,依然保持理性,观望情绪较为浓厚。

“十一期间,大部分举办促销暖场活动的售楼部到访客量都不错,但销售情况较为平淡,只有少数楼盘能达到两位数的成交量。”有业内观察人士表示,甚至有项目在到访量爆棚的情况下,仅仅换来1套住宅的成交。

“十一假期活动中到访的客户大部分是前来咨询的,留下的客户信息有几千组,每日的成交量却在个位数,七天共卖出20多套已经感觉十分满足了。”我市东区某楼盘营销负责人告诉记者,“来访者大多数只是被活动吸引,有的只是路过。不过能够聚集人气,增加品牌影响力和知名度,也是我们最初的目的。所以即使来访者多,成交者少,我们也尽力做好服务,争取给每一个到访者留下深刻印象,让来宾都有好的体验感。”

上述楼盘的到访者郭先生告诉记者,自己早有买房的打算,想趁着十一

假期多看几家楼盘,虽然很多楼盘的优惠力度在加大,但毕竟“房票”珍贵,自己一直在比较观望,以免后悔。“在活动中也可以考察一下开发商的用心程度,有些服务很到位,有些却略显敷衍,这也会成为我购房的考量因素。”郭先生说。

事实上,房地产市场购房者观望情绪浓厚并不只表现在郑州。今年全国房地产市场“金九银十”成色不足已成既定事实。据克而瑞统计,9月份,28个一、二线城市新房成交量同比下跌41%,打折促销成为近期楼市主题。中原地产研究中心最新统计数据显示,国

庆长假整体楼市平稳,市场逐渐出现了高位回落的现象。究其原因,中原地产首席分析师张大伟表示,一方面是大部分热点城市楼市全面限价,房地产市场已经无淡旺季之分;另一方面,目前房价偏高,购房者观望情绪浓。虽然国庆期间众多开发商备足弹药,但购买力很难再支撑市场继续冲高。

在河南省商业经济学会会长宋向清看来,市场的降温还跟投资者逐渐离场有关。“目前,房地产市场已经不是最好的投资渠道,长期的限购、严格的监管造成投资者对市场期望降低,纷纷离场。”

市场迈入新常态

虽然市场观望情绪浓,但开发商推盘速度却不减。据统计,10月份,郑州预计将有二十余个项目开盘,其中,中原区即将开盘项目最多,其次是惠济区,剩余项目比较均匀地分散于其他区域。

“好房子永远不愁卖。”我市某项目营销总监说,楼市的降温,让购房者回归理性,也让开发商开始反思,什么样的楼盘才能被称为品质标杆?数年前,建筑质量过硬、地段优越、户型方正合理、交通便捷、配套成熟,开发商就可以宣布这是“品质大宅”了。然而,现在整

体消费取向正从“性价比”往“质价比”转移,纯硬件的吸引力仍在,但已不能成为绝对的决定因素,品质楼盘的标准呈现越来越全面的趋势。从开发商的角度来看,告别跑马圈地的转型,确实是阵痛,但能将人、地产、城市融合起来,建高品质、人们又买得起的房子,才有未来。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,郑州楼市降温现象是周期性和短期波动性的,并不是真的没人买房,而在于现在入市的门槛比较高,需求

规模依然存在。“今年以来,楼市调控不断升级。调控首先从购买端入手,比如限购限售限贷;再从代理商中介环节进行调控打击违法交易;再就是提高房企拿地融资门槛等。下一步的调控方向还将采取差异化的调控政策。随着各地调控政策的不断加码,从长期来看,有利于保障楼市平稳运行;从短期来看,房价上涨势头将会得到遏制。楼市的近期表现也印证了这一看法,‘金九银十’确实已经不存在了,但也不必过于担忧房地产的寒冬来临。”严跃进说。

诚如斯言,近期楼市似乎出现了一丝转机。中国人民银行决定,从2018年10月15日起,降准1个百分点。据了解,这是今年第四次定向降准,将再释放增量资金约7500亿元。“每一次降准,无论是直接还是间接,楼市都会有较为积极的反应。”严跃进表示。

有业内人士认为,未来政策会基于实体经济的空间需求,鼓励合理住房需求。政策的把控既阻止楼市大涨,也不会让楼市大跌,楼市应持续处于平稳健康的发展轨道中。

央行降准 楼市影响几何

言之有屋

栏目记者 龙雨晴

市场扫描:据中国人民银行网站10月7日消息,为进一步支持实体经济发展,优化商业银行和金融市场的流动性结构,降低融资成本,引导金融机构继续加大对小微企业、民营企业及创新型企业的支持力度,中国人民银行决定,从10月15日起,下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点,当日到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。

这是今年以来第四次降准,此前1月、4月和7月分别下调过银行准备金率。在楼市光华褪去,有“高位回落”之象的如今,降准将如何影响楼市走向?

今年,全国各地楼市出台了多达380次的调控政策,最近部分城市房价有所调整,“金九银十”褪色,郑州楼市也有入秋之势。就在这时,降准来了。虽然央行这一轮降准的目的并非楼市,而是要保证市场尤其是小微企业的流动性,支持实体经济,然而业内人士普遍认为,降准意味着资金量增加、成本降低,这将间接为楼市带来暖意。

目前,行业内领军房企转型加速,融资成本明显上升,融资难度也越来越大。在楼市调控和去杠杆的背景下,发债难、资金成本高,已成为摆在众多房企面前的大问题。从历史经验来看,降准有利于银行发放更多贷款,或将在一

定程度上缓解其资金压力。但同时也要看到,在如今的市场环境下,房企的融资渠道相对较紧,大部分资金无法直接进入开发领域,因此,即使是降准,实际流到房地产领域的资金有限,房企资金面仍会紧张。从今年7月的降准不难看出,尽管累计可释放资金约7000亿元,但房企融资成本仍在高位运行。由于现阶段,楼市调控政策无放松预兆,整体趋势不会改变,此次降准对于房企融资并无多大利好。只要房地产市场调控不放松,央行定向降准则更有利于实体经济,预计对房地产市场影响有限。

众所周知,降准可以稳预期、稳经济,特别是稳房价。在目前整体市场趋

冷的情况下,央行降准事实上也将起到避免房价出现大起大落的作用。年内准备金四次下调,虽然并不意味着对于地产开发商信贷控制的解禁,但流动性预期有所好转,不排除部分刚需购房者入市的可能,至少能释放更多住房需求,加大楼市去库存力度。成交量的些许好转或将有利于缓解房企资金链。

而对于购房者而言,降准后银行资金将更加充裕,为购房者提供更多的购房信贷支持,房贷有望趋向宽松,购房者压力有可能降低。所以购房者可多关注信贷动向,紧跟市场形式,根据自身需求积极入市,莫错过购房的好时机。

黄金周 多地楼市成交平淡

图说楼市

每年十一小长假,对于房地产行业而言都是不可多得的良机。不过今年的小长假,楼市的表现却与往年不同,综合全国各地的情况来看,不但没有“金九”,也难现“银十”。

北京

10月1日~10月7日,北京新建住宅网签235套(包含共有产权住房和保障房),同比去年的116套增加了102.6%。

其中,新建商品住宅(剔除共有产权住房和保障房)网签170套,环比前一周减少316套。

与2017年相比,今年十一期间,北京二手房成交量高出53%,而如果拉长时间周期,今年黄金周的成交量相当于2016年的57%。

深圳

191套

10月1日~10月6日,深圳共成交新房住宅191套,均价每平方米5.4万元左右。除10月1日成交50套外,10月2日~10月6日,分别成交28套、28套、25套、34套、26套。

上海

845套

10月1日~10月6日,上海分别销售住宅100套、55套、44套、240套、169套、237套。成交量较其他城市较为乐观。

南京

154套

10月1日~10月7日,南京房地产市场成交154套,相比去年同期574套的成交数据,下滑明显。

国庆期间,南京房地产市场的交易量呈现前高后低的走势,10月1日成交24套,整体表现是7天长假中最好的一天。

杭州

321套

10月1日~10月7日,杭州市区(包括富阳、临安)总共仅成交了321套新房,跟去年同期的1028套相比,减少了707套。

图说:一天两位数的成交量是这个国庆黄金周一二线城市楼市的常态。而在三四线城市,除徐州、聊城等少数地楼市继续较热外,大部分也是成交清淡。在调控政策持续从严的环境中,面对年底的资金压力,更多的开发商将把提升销量作为第一要务。

数据来源:中原地产、贝壳研究院、克而瑞等