

国庆七天假 楼市“银色”足

本报记者 李莉文 曹阳图

丹桂飘香，枫叶红似火。楼市“银十”在欢乐的七天长假中拉开序幕。

走过“金九”，被开发商寄予厚望的楼市传统销售旺季“金九银十”已然过半，在过去的“金九”楼市中，“最严限购令”的出台让郑州各个楼盘收获不一。

“银十”开局，楼市销售在黄金周是否收获了自己的“白银”？限购、限价双管齐下的新政之下，开发商与购房者进行着怎样的博弈？这个国庆假期，记者走访众多热点楼盘后，提前窥得“银十”成色。

假期 看房游玩两相宜

刚刚过去的“十一”长假，没有经受长途跋涉的舟车劳顿之苦，更没有体会一路拥堵的堵车堵心之困，也没有经历景区人满为患之忧，市民秦先生一家未出郑州，未到景区，在看房选房的同时也玩得极为尽兴。

长假期间，新田城金秋嘉年华火热来袭，让一直向往田园生活的秦先生在家门口就度过了一个不一样的假期：10月1日，新田城果蔬嘉年华农夫乐园开园，特色采摘、农家美食、农场体检，乐趣横生；10月2日，航模表演赛激情开演，各类模型、特技飞行、花式表演，样样精彩；10月3日~4日，“爱在云端”热气球体验浪漫启动；云中漫步、自由飞翔、高空瞰景，惊险刺激……如此诗意田园、迷人湖岸、饕餮美食、创意节目，让秦先生大呼“比去景区还过瘾”。

同样在国庆假期，作为金沙湖高尔夫观邸的意向预约客户，市民贾先生一家来到金沙湖畔，参观金沙湖高尔夫观邸，感受500亩金沙湖的烟波浩渺与1500亩国际高尔夫球场的恢宏气魄。

“十一”长假期间，金沙湖高尔夫观邸为到访客户精心准备了许多有趣的活动：在许愿墙上写下美好的祝福，用拍立得记录在金沙湖度过的精彩瞬间；在悠扬的小提琴声中欣赏大师的摄影展；在现场的素描和DIY的陶艺上，留下的自己青春倩影，同时还有美味诱人的冷餐可供品尝；不仅如此，到访者还可以在1500亩的高尔夫球场尽情挥杆，并亲临亿万滨湖楼王，体验比肩领袖的高端生活方式，品味铅华不染的世外桃源生活。

实际上，记者假期走访多家楼盘发现，七天的长假俨然成了各大楼盘比拼营销创意、聚集项目人气的秀场，众多开发商用种类繁多的创意活动，让不少利用假期看房的市民体会到了堪比出游玩乐的无限欢乐：10月1日~3日，万科城“为梦想代言，传递正能量”在郑州百盛广场举办，西班牙风情飞屋、可爱的“万科儿”、传递梦想的气球，既梦幻又充满温情；万科·美景龙堂，大厨烹饪让整个销售中心飘香四溢，看房者尽享各国美食的同时还可以享受景观区绿草如茵和花海涌动的轻松惬意；郑州万达中心，售楼中心开放活动周欢乐上演，法式冷餐、亲子嘉年华、魔术表演，让孩子们度过一个快乐丰富的假期……

营销活动花样繁多、热闹非凡的背后，则是项目客源在假期中的迅速累积。长假期间，记者在位于文化路北环路交汇处的瀚海·北金销售中心看到，该项目举办的首届攀岩大赛、意大利咖啡品鉴、样板间开放等国庆特别活动，吸引众人前来体验，让整个销售中心人声鼎沸，热浪逼人，更成功地让不少商务领袖、投资客们出手置业，使得瀚海·北金出现了北区难得的“丁财两旺”的形势。

市场 楼盘销售有喜忧

相对于热闹的营销活动，市场成交量显然更受关注。在一线城市，“十一”期间“抢房”、“日光”的消息不断传来。

北京，在“日光盘”频出的背景下，开发商霸气尽显，在多个即将开盘的项目，要买房，除了需要验资外，买房人还必须承担从30万元到80万元不等的房款之外的额外费用；南京，国庆节前最后一天，位于仙林的一处楼盘开盘推出260套房源，五小时内宣告售罄；10月2日，该盘再推108套房源中小户型，又一次“日光”，在楼盘销售现场，不少购房者在简单询问楼层等信息后就匆匆决定成交，购房者形容“人们买房就像大冬天里抢白菜”；在海南，一些外地游客黄金周期间一边旅游、一边看房，带动海南楼市销售，部分楼盘售楼部全员上岗都应付不了数量众多且购买力很强的游客。

在郑州，记者实地探访发现，在9月初颁布的“最严限购令”捆绑之下，众多在售楼盘呈现出“几家欢乐几家忧”的局势。

在高新区、经开区以及周边县区等非限购区域，不少楼盘在限购升级之下迎来了爆发期。10月1日，位于高新区的睿智禧园开盘盛典暨选房活动举行，不少参加选房的购房者在前一天早上就开始在睿智禧园展示中心广场排队等候。当天选房活动中，短短数小时该项目便销售出了近400套房源，直到下午还有部分客户陆续从外地赶来，截止到10月1日晚上8点，共销售房屋400多套，销售额达3亿元。

而在限购区域，部分楼盘销售相对冷清。房价居高不下的郑东新区，某大型楼盘原本计划在9月底开盘的二期商品住宅项目，被拖到了10月中旬才开始销售，即便如此，利用国庆假期来看房的人也不多。“除了长假前两天来访客户较多外，其他时间人不多。”该楼盘的销售顾问有些无奈地告诉记者。

同样感到无奈的还有期待更多优惠的购房市民。准备换房的陈女士假期走访了多家楼盘，她发现，与如火如荼的营销活动形成鲜明对比的是，期待中的促销大战并未在假期中上演，大部分楼盘依然在沿用以往的优惠政策。

“目前在限购、限价政策的影响之下，部分消费者的观望情绪确实开始加重，决策周期拉长。不过，想等到开发商像前两年一样推出特价优惠、首付分期等促销措施，在开发商不差钱的情况下不太可能。”中原区某楼盘负责人表示，“只有开发商资金链紧张，才会大幅降价。”

房企 仓廩充实不惧寒

对于未满20周岁的单身人员，暂停其在本市限购区域购房；对于年满20周岁的无住房单身人员，限购1套住房；持有郑州居住证3年以上才能买房……“金九”伊始，郑州楼市即被“最严限购令”带上了枷锁，开盘数量与8月相比有所回落，但明星楼盘开盘依然火爆。

数据为证：9月21日，位于郑东新区的鑫苑鑫城首次开盘迎来开门红，首推388套房源去化354套，实现3.14亿元的成交额；9月21日，绿地集团布局平原新区的宜居楼盘绿地泰晤士新城，首次开盘也取得了销售金额5亿元的骄人成绩；9月28日，位于航海路与嵩山路交汇处的升龙城华府8号院盛大开盘，开盘当日劲销3亿元，再次掀起中心城区购房热潮……

“我们项目属于刚需楼盘，交通便利且周边配套成熟，客户接受度比较高，所以在刚刚过去的黄金周期间也取得不错的业绩。”位于东风路的开祥·御龙城项目负责人告诉记者，“我们对市场还是很乐观的，刚需购房者依然活跃并且上升势头强劲，与此同时，还有不少改善型需求积极入市，这将有效保证交易量的稳定。”

“限购令升级至今，看房的人倒是没少，但是成交量有所下降。”某项目营销负责人表示，“买房不着急卖，买卖双方达不成一致意见，其结果只有一个，那就是成交量下降。”他同时认为，就郑州而言，近期新推楼盘的成绩单并不能代表市场整体趋势，“新推楼盘经过一段时间蓄客，基本上是有把握地开盘，而其他80%以上在售项目并未以更多的让利迎接国庆长假，加之今年郑州楼市在七八月份的淡季表现得异常火热，相比之下市场并没有因为‘金九银十’这一传统旺季而出现成交上的大起色。”

事实上，记者注意到，不少业内人士接受采访时表示，相对于限购升级，对开发商影响最大、最直接的是“限价”令的出台。

“20岁以下买房的人数在购房者中所占比例极小，其对楼市实际销售的影响基本可以忽略。”河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社教授表示，原本大部分楼盘在销售时都习惯采用“低开高走”的定价策略，但新的限价政策规定，商品房预售审批时，同一《建设工程规划许可证》批准的商品住房必须一次性在预售方案中申报所有住房销售价格，并到物价部门备案；新批预售项目若预售方案中商品住房价格高于该项目上一期实际成交价格或本区域同品质楼盘实际成交价格的，暂不核发预售许可证；对于已经取得预售许可证的商品住房项目，按照环比“零增长”的要求重新申报销售价格；对不按照申报价格销售或者销售价格月环比上涨的，暂停该项目商品房买卖合同网签，“这等于在价格方面捆住了开发商的手脚，在房地产企业普遍不差钱的背景下，不排除部分开发商可能因此放缓推盘节奏。”

走势 非限购区销势强

时至今日，郑州限购新规出台已逾一个月，尽管楼市交易量表现并不如之前预计一样让人信心满满，但不少业内人士认为，新政出台后“日光盘”依然存在，“抢房”现象仍频频报端，因此“银十”市场仍有可期待的空间，“金九”一度被延迟的购房潜力或将得到释放。

业内人士分析，由于新政等因素影响，预计今年的“金九银十”销售旺季不会尽如人意，但政策是把双刃剑，限购的升级对非限购区的楼盘而言却是福音，“银十”期间，郑州周边区域楼市将日渐火热。

实际上，非限购区域楼盘的火热，从十月即将开盘的项目方面即可看出端倪。据记者不完全统计，10月郑州预计将有包括海马公园等在内共近30个楼盘入市，其中绝大多数为住宅项目。从区域来看，伴随着地铁的开通，郊区盘进一步走俏，10月将开盘的郊区盘总量达10余个，包括清华大溪地、高新区西雅图等。

“一般来说，主城区限购，非限购区都会受益，但这次周边区域的火爆情况并不仅仅与政策有关。”河南省房地产业商会常务副会长赵进京分析说，经开区和高新区楼市火爆，与郑州市框架拉大关系更大，曾经偏居一隅的“郊区”如今正在融入主城区，而且随着市区土地供应的减少，以及新增项目的减少，都为这两个区域的项目提供了机会。“而且，就目前看来，这两个区域的房价与主城区房价仍有一定落差，价格洼地也成为他们吸引大量购房者前往的一个重要因素。”

与此同时，包括新郑龙湖、黄河北新乡平原新区、荥阳、中牟等多个区域，目前也吸引了大量购房者，成为“银十”楼市不可忽视的热点区域。

“政策只是影响房价运行轨迹，而不是改变。而且，政策是有有效期的，刚开始大家观望，过了观望期，成交量还是会回升，新开楼盘价格也会上升。”赵进京认为，对于购房者自身来说，在郑州推出限价限购政策后，不少开发商慑于新政压力，短期内不会出现涨价行为，因此对于购房者尤其是刚需购房者来说，目前的政策窗口期仍是出手的好时机。

据网房房产数据中心实时监测，10月1日~6日，广州市成交房屋716套，明显高于去年同期。成交均价约9336元/平方米，成交主要集中在增城、南沙、花都和番禺等近郊刚需盘。仅10月1日一天，广州市就成交房屋183套，成交面积20842平方米。深圳楼市的成交情况不容乐观，国庆长假前6天仅成交163套，为近年来的低点，但成交均价达38159元/平方米。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示，从北、上、广、深“十一”长假的数据来看，楼市住宅成交量总体平稳，略有上升，说明虽受限价、限售、限签等政策影响，购房者仍有强烈的入市冲动，市场信心较为充足。

除一线城市外，南京、杭州等二线城市国庆期间的楼市也呈火热态势。除贵阳、武汉等市场供应量始终充足的城市外，多数二线城市楼市热度高于去年同期。

业内人士表示，“十一”长假楼市的火热，是“金九”楼市旺盛势头的延续。由于房价上涨预期强烈，市场“买涨”情绪凸显，成为推高成交量重要因素。



新田城航模表演赛引来观者如堵



相关链接

一线城市楼市 “十一”成交火热

统计数据显示，“十一”国庆长假期间，多个一线城市房屋成交量总体企稳回升。其中，除深圳楼市成交量略有下降之外，北京、上海、广州的成交量均比去年同期有明显上升。作为传统销售旺季，“银十”的成色已凸显。

北京市住建委的数据显示，10月1日~6日，北京住宅总签约827套，比去年同期明显上升。其中，新房住宅签约783套，同比增长近100%；二手房住宅签约44套，同比大幅下降。

上海的楼市成交同样火热。自10月3日起，为期4天的“十一”假日楼市“房展会”在上海展览中心开幕。业内人士表示，受该项展会影响，“十一”期间上海房屋成交量已明显超过去年同期。

据网房房产数据中心实时监测，10月1日~6日，广州市成交房屋716套，明显高于去年同期。成交均价约9336元/平方米，成交主要集中在增城、南沙、花都和番禺等近郊刚需盘。仅10月1日一天，广州市就成交房屋183套，成交面积20842平方米。深圳楼市的成交情况不容乐观，国庆长假前6天仅成交163套，为近年来的低点，但成交均价达38159元/平方米。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示，从北、上、广、深“十一”长假的数据来看，楼市住宅成交量总体平稳，略有上升，说明虽受限价、限售、限签等政策影响，购房者仍有强烈的入市冲动，市场信心较为充足。

除一线城市外，南京、杭州等二线城市国庆期间的楼市也呈火热态势。除贵阳、武汉等市场供应量始终充足的城市外，多数二线城市楼市热度高于去年同期。

业内人士表示，“十一”长假楼市的火热，是“金九”楼市旺盛势头的延续。由于房价上涨预期强烈，市场“买涨”情绪凸显，成为推高成交量重要因素。

