

长假楼市： 各地表现不一 博弈还在继续

长达八天的中秋国庆假期恰逢“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。

冷遇和热销并存

9月30日，素有深圳四季度楼市风向标之称、为期5天的深圳秋季房地产交易会如期举行。然而，这个打着“咱深圳人的购房节”口号的秋交会，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”。

虽然促销花样重重，但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。原关内楼盘维持在每平方米3万元左右，而原关外地区的楼盘均价也达到每平方米1.5万元左右。

与深圳相似，长假期间海南省内的各大楼盘门可罗雀。在一家楼盘，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。置业顾问邬以诺表示，现在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元每平方米，带精装修，但是仍然卖不出去。邬以诺认为，现在开发商尽管存量房较多，但还是期待楼市回暖，卖个好价钱。另一方面，有购房意愿的消费者都不愿现在购房，调控政策在一定程度上已经收到了实效。

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，一个项目的售楼处节日期间打出了“假日买房8折优惠”的大幅标语，吸引了很多市民假日看房，其中还不乏来自于武汉、郑州等省会城市的购房者。

售楼人员告诉记者：“现在一天能卖出10套左右。”假期成为近一段时间来销售最“火”的时期。

价格让购房者反应冷淡

从各地楼盘节日的表现来看，影响市场的关键性因素仍在“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，但不少购房者表示，“这样的价位，真是买不起！”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”的购房者说：“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，依靠背后上涨的动力已经不存在。在海南已经工作了三年的刘声说：“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。”她现在还是愿意租房住，那样压力会小点儿。

在国庆节当日闭幕的2012第9届中国(海南)秋季旅游房地产博览会上，商家感叹生意越来越不好做，消费者却认为地产商不实在，选择继续观望。据统计，本次房博会吸引了海南70余家楼盘参展，虽然商家推出各种优惠活动，但无论是看房人数还是预订和成交数，相比去年都有大幅下降。

“银十”大涨的可能性小

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信阳这样的中小城市一样大唱降价促销的调子。

一些业内人士认为，深圳楼市上半年前几个月的淡季不淡，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。

大幅降价难实现，大幅涨价的可

能性也微乎其微。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。

在很多人看来，“金九”的黯淡是极强的心理暗示。不论是开发商还是购房者，都抱着各自的心态关注着“银十”乃至第四季度的楼市走向。

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。

(罗宇凡)

广告