

单日成交仅26套创销量新低

降价潮波及合肥? 部分房企降价千元入市

楼市现状

记者 任金如/文 倪路/图



本月单日最低成交26套,创合肥楼市5个月来单日销量新低,昨日,记者从合肥房产备案网站获得这一新数据。受购房者观望情绪影响,合肥楼市终于“绷”不住了,房企纷纷拿出促销“诚意”,部分降价幅度超过千元。

降价“潮”是否波及合肥?合肥楼市新“拐点”是否来到?昨日,记者带着以上疑问采访了部分业内人士。

交易遇冷

合肥最低一天成交26套

“已经连续三周,合肥楼市周销售量没有超过800套”,昨日,合肥房地产某机构研究人员告诉记者,上周楼市销售量较前一周明显下跌。来自网上备案数据显示,11月13日,合肥楼市销售量只有26套,创下近五个月来单日销售量最低。

上周,周销售量楼盘排行的前10名楼

盘销量均在35套以下,单个区的销量完全靠个盘支撑,上述研究人员认为。购房者观望情绪直接影响着楼市销量,合肥学院房地产研究所所长朱德开分析:“11月本就是楼市平淡期,加上近来市场遇冷,开发商急于求量,购房者观望情绪加重,所以楼市销量大打折扣。”

资金紧缩

房企“降”价千元

合肥楼市终于“绷”不住了:8月,合肥楼市首现真正“降价”楼盘,禹洲天境率先以4500元/平方米低价入市;9月,北城楼市再起“波澜”,恒泰地产3488元/平方米小户型公寓冲击市场;10月,华润橡树湾品牌楼盘以5600元/平方米起开盘;11月,百汇城市广场推出保值计划,价格下跌1400元/

平方米,一次性付款单价6680元/平方米。

已经有不少开发商申请调整备案价,记者昨日从合肥物价部门获悉。“促销打折,一旦幅度超过5%,就必须重新备案房价,这是正常现象,即使有这种现象,也不代表我们降价。”昨日,合肥万科某内部人士回应。而据某业内人士透露,接近“年

连续三周销量徘徊在800套以下,克尔瑞易居合肥机构总经理葛百会,也不看好目前楼市。现在新盘开盘必死,最近交易量会逐渐接近历史低点,他给出这样“研判”。而一线的开发商——安徽景隆置业有限公司总经理王永兵感叹:“近来楼市比较严峻,很多楼盘不光是成交量,就是来访问量也在下降。”

关”,不少开发商资金“缺血”严重,蜀山区某五星级酒店在建项目一次性抵押借贷了2000万。

合肥楼市已经到了什么程度?不降价难以短时间回笼资金。上周,包河区某楼盘开盘现场仅有10余人,开盘仅销售一套。

市场追问

降价“潮”是否波及合肥?

合肥市场降价“潮”的可能性很小,“市场现状会影响开发企业的降价心理,但不会影响价格”,合肥和昌地产营销主管吴壮兵说,砸售楼部事件和降价后销售不理想情况,会刺激合肥楼市神经,“目前,合肥楼市只是暗降,开发商得权衡利弊,考虑老业主等各方的利益。”

省社科院经济所副所长孔令刚也认为,合肥开发企业在降价问题上会很谨慎,虽然房企资金压力大,但如果降价达不到预期效果,反而会使企业陷入更加被动境地。

合肥365地产家居网独家项目价格指数显示,上周新房、小户型、办公和别墅的在售

价格,均未出现变化,这是今年以来首次出现单周在房屋价格未出现波动的情况。

新房项目近几周价格走势显示,新房在售价格变化幅度持续减小,而且,前两周项目在销售价格只有个别项目出现小幅变化,小户型项目在销售价格跟新房价格一样,近几周变化幅度很小。

市场预测

省经济信息中心预测:

我省房企或靠降价促销回笼资金

星报讯(记者沈娟娟)昨日,省经济信息中心经济预测处发布经济蓝页预测,2012年,全省房地产投资增速和房价涨幅都将趋缓。

房地产投资增速或放缓

前三季度,我省房地产开发投资总体呈现平稳较快增长态势。

数据显示,前三季度,全省房地产开发投资完成2011.5亿元,增长37.7%,增幅较上年同期加快47个百分点,比1~8月份回落0.7个百分点。

从今年的形势来看,一方面,房地产开发商拿地的积极性受销售下滑影响较大,土地购置积极性下降,另一方面,房地产销售市场的放缓将对房地产投资产生滞后影响,因此,省经济信息中心经济预测处预计,明年全省房地产投资增速可能会有所放缓。

开发商或降价回笼资金

资金成了开发商的头疼事。受信贷收紧、个人按揭贷款显著下降等因素影响,国内贷款、其他资金在资金来源中占比同比下降,自筹资金占比同比提高,成为资金来

源主渠道。

省经济信息中心经济预测处的经济蓝页分析,从政策层面来看,全面收紧的房地产调控政策在近期没有任何松动迹象,房地产开发企业资金链渐趋紧张,将更多地依赖于降价促销以回笼资金。

相关人士分析,房地产市场供需双方对房地产市场的预期正回归理性,房价下降的市场预期已经初步形成,随着我省保障性住房建设力度的加大,将影响房地产市场的有效供给,对市场平均房价的稳定将产生一定的影响。

官方声音

合肥物价局: 尚未见大房企调价

星报讯(实习生惠平平 记者王玉) 近段时间许多百姓都在议论房价问题,手机短信里也收到不少短信,如“震撼价2800元”,“超低价5000元”等。

到底合肥房价是真摔还是假摔,记者昨日对合肥房地产市场进行了采访,房屋代理商和合肥物价局都表示,房价不会大幅降低,目前房价还是较为合适的。

楼盘叫卖以“5”字头开始

清晨记者一开手机,就接到短信,“紫荆庄园推出2800元的震撼价,从57~120平方米”。难道合肥的房价已经跌倒2800元了?随即记者按照短信的电话拨打过去,原来这家楼盘在六安。

记者在采访中发现,打出广告做噱头的价位,基本上都在5000多元一平方左右。售房的工作人员告诉记者,5000多元的价格老百姓还是比较能接受的,因此大多数房产商都会推出一两套房子来进行宣传,吸引人气。

房价不会大幅下降

一位知名楼盘代理商昨日在接受记者采访时表示,某知名楼盘广告称起步价5600元,但均价在6500元;在政务中心某知名楼盘(即将开盘),均价在9000元左右,但是售楼中心一位负责人称,在开盘时将推出一套7000元左右价格较低的房子对外叫卖,吸引眼球。此外,记者在合肥楼市调查发现,一些房产大企业也有出现促销的,但是促销的房子大多是尾盘了。

据某楼盘代理商介绍,房价促销现象,主要是因为全国的大气候影响,似乎一下子进入了楼房销售冬季。但是从房价的走势分析来看,其实,今年的价格与去年相比,没有跌价。但是按照房价趋势发展来说,等于是跌价了,因为没有按照房价走高的曲线图上涨。

尚无大型开发商调价

那么合肥市物价局对房价目前的形势是如何看待的呢?昨日合肥市物价管理的相关负责人对记者说,今年上半年,曾经为了抑制房价过快上涨,合肥市物价局出台了商品房备案制度。也就是说,所有销售房屋在销售前都必须到物价局备案,在销售中必须按照备案的价格进行销售,同时有个5%的幅度比例控制。

据介绍,按照市场上现在叫卖的低价来看,应该有开发商来重新备案,但是目前统计来看,没有大型开发商前来调整备案价格。中小企业开发的楼盘倒是因为资金链的问题,有小部分来调整备案价的。

对于未来合肥房价的价位走势,该负责人表示,从合肥整个城市来看,目前这个价位还比较适中。因为目前合肥市场上需求量还是有不少,加上城市大建设的发展需求,同时合肥土地价格的上涨等等原因,预计房价不会下跌多少。