

价值决定影响力

楼市调控进入关键期 有人hold不住 有人还在候

日前,国务院总理温家宝在赴广西调研时表示,房地产调控已经进入关键期。而从记者走访的情况来看,对于处于秋风秋雨中的合肥楼市来说,房地产企业与购房者也渐渐进入深度博弈期,在信贷、银行贷款利率的压力下选择出手。而更多的刚需则继续选择了观望,博弈下的合肥楼市,促销让利活动越来越多。而据相关网站统计,上周合肥楼市销量大致与此前一周相当,而价格已经出现小幅跌落,住宅均价为6392元/m²,与上周相比再次减少72.5元/m²。

谈正民

暖场活动减少凸显楼市不安

合肥市民汪先生向记者表示,近期手机中收到的房地产行业短信一天比一天多,基本都是楼盘开盘或者促销优惠之类的信息,以为自己的号码被泄露,问了周边的朋友才发现,大家基本都差不多,都是楼盘促销优惠信息。

而在促销优惠信息满天飞的同时,周末合肥楼市的各种暖场活动却骤然

减少。

据不完全统计,上周末(10·22~10·23)合肥楼市有家楼盘推盘入市,其中,圣地亚哥、城建琥珀名城、信达西山名爵、白天鹅商务中心、祥源、半岛一号、水雨坊、未来城8家开盘;宝翠园1家公开预约;中国铁建国际城德园、紫御府2家加推;但各种常规暖场

活动却只有29场,暖场活动数量较之早前骤降。

据一位与多家房企有业务往来的人士表示,目前合肥大多房企资金链十分紧张,部分中小房企的资金链实际已经接近断裂,各种暖场活动减少,也从侧面印证了开发商不得不勒紧裤腰带,能省的钱尽量节省,减少开支。

楼价这次是不是真跌?

上周末,一直在观望的刚需购房者李克告诉记者,前段时间楼市一直在喊降价喊促销,但是实地看房感觉并不明显,基本是假摔,不过近期看房后,发现楼市价格似乎真的松动了,甚至连原本不愁卖的政务区、二环内等区域的价格也出现了松动。

记者实地走访也似乎印证了李克的

说法。位于政务区的某品质楼盘,近期将推出数套特价房,而价格更是喊到了一口价,不足6300元/m²,即使不是特价房,各种折扣和优惠后的价格均价也仅维持在6800元/m²以内,这在寸土寸金、主打学区房的政务区无疑十分诱人。而政务区另一家楼盘也推出特价房,6399元每平

米起,与此前7400元每平米相比直惠千元。

而位于北二环以内的另一家品质房企,也将其价格定在5600元/m²起,均价6500元/m²,虽然均价不算很低,但5600元/m²的起价也凸显了开发商已经调低了对价格的期望值。

刚需成楼市救命稻草

记者在某家楼盘实地走访中获悉,由于楼市调控政策的不放松,投资客在楼市中的比重已经越来越低,而刚需已经成为楼市的救命稻草。在政务区某家楼盘,记者咨询后得知,该楼盘最为刚需接受的80-90m²的户型早已售罄,而剩下的90m²以上的户型则还有很多。而位于经开区的另一家品质楼盘,由于在规划前考虑的即是改善性需求,因此在户型设计上,大多都是90m²以上户型,该楼盘的销售人员只能感叹时不逢时。

而面对越来越扑朔迷离的楼市,刚需一

族也选择了截然不同的态度,有的遇到合适的即出手,而更多的则选择了继续观望。

22日,位于包河区的一家楼盘开盘,当天有近2000人前来认筹买房,而这正是由于该楼盘5900元/m²的均价。该楼盘负责人表示,“在前期的调研中,我们发现包河区政府板块,目前的新房源量稀少,我们干脆就将价格定在5900元/m²。今天的火爆场面证明了我们的定价是完全正确的。”

现场一位购房者表示,虽然楼市调控进入深度博弈期,但是后期首付、利率等

各项政策充满了不确定性,觉得5900元/m²的价格自己能接受,就选择出手了,省得等待政策的焦虑。而与这位购房者不同的是,更多的刚需选择了继续观望。

李克告诉记者,本来觉得近期打折后的一些楼盘各方面自己还能接受,但是考虑到接近年关,开发商的资金链收紧,而且温总理对楼市调控的讲话也更坚定了对调控的期待,并且近期多家银行房贷利率上浮,自己还是选择再等等。他同时表示,自己与看房团的多位朋友交流后,发现大家大多都是抱着再等等的态度。

银十或成楼市拐点

据合房网房地产研究中心统计,10月份第三周(10月16日至23日)8天时间内,合肥市住宅市场共成交1217套,单天成交量基本保持稳定。而在房价方面,却出现缓慢下滑的趋势,本周住宅均价为6392元/m²,与上周相比再次减少72.5元/m²。

虽然在国庆七天小长假之后,业内根据往年行情曾经预测,合肥的住宅备

案量在之后的几天内会出现小规模集中爆发,但事实证明,今年的节后回暖难以实现。平均每天成交约152套。如此销售水平与8月份以来相比并无太大的起色。

“低价自然可以吸引购房者,现在看来缺钱的开发商开始放低姿态,不再是高开低走的策略,现在的从高价开始跳水的做法已经不再盛行,房企已经知道怎么才

能真的带动销量”,安徽海和置业有限公司副总经理赵伯龙表示。

一位业内人士分析,开发商尤其是大型开发商纷纷降价,并非都是出于资金链压力,在很大程度上是因为对未来市场走势无法判断,被迫回归到“现金为王”的时代,以保全实力并养精蓄锐伺机而动,或许银十真的将成为楼市拐点,现金将是房企过冬的“粮食”。

20万元现金券免费大派送 义乌中国小商品城 合肥工艺饰品城 即将开业

十一已过,元旦尚早,还有什么样的事件能够刺激合肥人的神经?10月30日,义乌中国小商品城——合肥工艺饰品城盛装开业,三天活动乐翻全城,更有20万元现金券免费大派送,让合肥在两节之间再次感受节日的火爆。自此,合肥市民大可不出合肥,在家门口就能逛遍义乌!

真情回报,礼派全城

此次开业,开发商拿出20万购物现金券回馈广大客户。凡在开业期间10月30日-11月1日到达现场的市民,参加活动就有机会获得高额购物现金券。该现金券全商场通用,让广大市民在玩乐之余,还能亲身体验置身义乌的购物之旅。此次活动,派发金额之大,派发人群之广,在合肥实属罕见。

你购物,我买单,10月30日,来义乌中国小商品城——合肥工艺饰品城,开心玩、乐、购。

现场闯关,大展身手

趁着隆冬未至,人还没有被厚重的冬衣包裹起来,赶紧去户外大展身手。义乌中国小商品城——合肥工艺饰品城在开业期间,商场广场上主力打造户外第一现场,挑战你的运动神经。跳出重围、翻山越岭、勇往直前……义乌中国小商品城——合肥工艺饰品城,开业活动乐翻全城,只有你想不到的刺激,没有实现不了的可能。

互动表演,精彩纷呈

义乌中国小商品城——合肥工艺饰品城是一个时尚的、现代的、便捷的、以人为本的购物中心。此次开业,便是要将其精神发挥到极致。精彩的文艺演出出动全场,现场互动让每一位参与者既融入了义乌中国小商品城——合肥工艺饰品城开业的喜庆氛围中,又能够使参与者得到真正的实惠,商场内部藏有大量“宝贝”,寻宝活动即日启程,更有购物现金券海量派发让每一个参与者满载而归。

一周·热盘

中海原山

楼盘地址:井岗路与开福路交叉口西南侧

投资商:中海宏洋地产(合肥)有限公司

区位指数:★★★★

实力指数:★★★★★

合理指数:★★★★☆

便捷指数:★★★★

项目概况:中海原山项目位于合肥市蜀山区,项目占地面积217.05亩,容积率为2.5。地形方正,地块规模较大,在产品设计上限制较少。项目东侧为规划绿色长廊(生态公园),面积近千亩,南面为大蜀山风景区,北面为董铺水库,位于大型山水之间,坐拥合肥两大主题生态公园,自然环境得天独厚,生态环境是本项目最大的核心。

项目配套:中海原山位于即将动工的地铁2号线周边,距离长江西路很近,20分钟左右可达市中心。

教育配套:第三十五中学、蜀新苑幼儿园、山湖新村幼儿园等就在附近。

商业金融:乐客来国际商业中心、华强工业园、商百锐连锁超市、合家福大型超市等。

