

长沙楼市月记:价量齐跌,反应正常?

价量齐跌

在一切漫无头绪之时,回归本质与根源让数据说话,成为了最好的办法。

中原地产的监控数据显示:五月第二周(5.9—5.15)成交套数2712套,环比下跌9%;成交均价4835元/㎡,环比跌幅为0.4%;成交面积29.6万㎡,环比跌幅为9.5%。成交面积、成交价格已经连续三周下跌,成交套数连续两周下跌,除了成交价格下降幅度不大以外,成交面积和成交套数均有大幅度的下调。此外还有数据显示,除了一手房市场外,二手房市场成交量萎缩的程度更大,与新政前相比下降了六成左右。

“当前的市场情况还算是比较正常,上个星期9个楼盘开盘,解筹率达到了45%,成绩还不错。”中原地产湖南

分公司总经理胡治钢认为,虽然成交量出现了一定程度的下滑,但仍在预期之内,只要没有出现成交严重萎缩的情况,大规模的降价是不会出现的。

其实,目前业内对于新政影响的观点已经逐渐趋于一致——在房地产热力升腾的2009年,长沙的房价涨幅达到了20%左右,即便长沙房价会进行下调,空间也不会很大。

而另一个不容忽视的事实是,当前长沙新政细则正在紧急制定中。因此不管是开发商,还是购房者,都处于一个空前强烈的观望与僵持的氛围里。而一旦长沙新政的细则对外公布,必将是双方做出改变的时候。到那时,长沙房地产市场会走向何方,将清晰地呈现在我们面前……

4·15新政出台至今已经月余,各地楼市成交量上演大幅“跳水”,但市场迷茫依旧,开发商在扛,消费者在看:房价到底降不降,什么时候会降,能降多少?在这一个多月的时间里,房地产市场发生了什么变化,是风声鹤唳还是激流暗涌,是量价齐跌还是量跌价稳?在后新政时代,房地产又将发生什么变化?

可是谁又能回答这个问题呢?狂欢下的媒体各说各话,郁闷的开发商紧守口风,就连一贯癫狂的消费者也理性了不少……看来在长沙的房地产市场,这个“神婆”是谁也不愿意当的了……

■记者 唐琨

优惠力度加大

此轮新政来势汹汹,比“9·27”新政有过之而无不及,且大有不达目的不罢休之势。所有人都明白这一点。从新政发布至今短短一个多月的时间里,开发商们的反应已经比2007年时迅速和积极。虽然没有大幅降价,但降低价格预期,已成市场共识。

除了恒大全国范围内的降价销售外,近期长沙又有不少楼盘打出了降价的旗号:万国城MOMA20套房源总价立减8万,鑫天·山城明珠20套房源单套优惠4万……

除了大张旗鼓地公开降价

外,不少开发商也借助各种名义送出额外的折扣优惠,不少楼盘的优惠幅度是今年以来最大的。

比如:九龙·领仕汇联排别墅VIP3万抵15万,折后均价7000元/㎡左右;湘域熙岸首次开盘VIP3万抵5万,一次性9.7折,按揭9.9折,折前均价5500元/㎡,折后5300元/㎡;盛世华章四房、五房140平方米以下按4200元/㎡计价,面积超出部分按2600元/㎡计价,折后3800元/㎡左右,三房优惠2万元……

“当前市场出现价量齐跌,应该说是政策的正常反应,初步

达到了政府政策调控的预期。”顺天地产总经理何洪伟认为,当前还没有出现大规模的降价,但一些前期上涨过快的项目以及一些追求现金流的上市公司所拥有的项目,会在销售压力较大的情况下进行价格的下调。

“当前的成交量与新政发布之前相比,至少下降了三成。”湖南辉煌嘉城地产营销总监李仕谋表示,长沙的房地产市场比较健康,价格不会有大的下降。“但是也不排除年底一些资金紧张,或者是产品没有竞争力的项目进行大规模促销的可能。”

一统国际家居
FITONG INTERNATIONAL HOME
家具·木门·楼梯·饰品

我的一统 我的美式生活

5月22~30日

圆粹经典 传世花梨

新品上市鉴赏沙龙

活动一 现代中式花梨全实木家具
新品推介沙龙

活动二 美式家具样品特卖会
全场样品特卖6.8折



80031(一桌四椅)
80041(餐桌椅)
巨惠特价 **18790元**



80011(书桌)
80011(书柜)
80031(椅子)
巨惠特价 **22480元**



80001(床)
80001(床头柜X2)
80001(衣柜)
巨惠特价 **36319元**



80051(床)
80051(床头柜X2)
80051(衣柜)
巨惠特价 **26578元**



F388(沙发)1+2+3
巨惠特价 **8950元**



A502(沙发)1+2+3
巨惠特价 **12600元**



K4002(沙发)
巨惠特价 **12750元**



W4005(床)六件套
巨惠特价 **13800元**

活动三
木门楼梯特价:
木门**全场7折**,
楼梯**全场6.5折**,
特价门**1480元/樘**

活动四
总经理现场抽奖送惊喜(5月30日19:30-21:30在芙蓉南路店)
活动期间交纳全款即可填写登记卡,长沙一统家居总经理将现场抽取5位幸运客户,送上惊喜大礼!
一等奖: B0061三人位多功能沙发一件 (1名)
二等奖: B0061二人位功能沙发一件 (1名)
三等奖: 美式衣架一个 (3名)

长沙旗舰店地址:长沙市天心区芙蓉南路481号上林国际(中南林科大学后门向南150米)

抢购电话: 0731-84224567 84214567