



时下星城的新开盘项目,普遍面临着数百人排队争抢房源的局面。

2009年深圳楼市给我们的启示

在国内所有一线城市之中,深圳的房价最具有先行指标的意义,就如“鸡毛信”故事中的“消息树”。就以2008年的房价调整为例,北京上海等城市房价不过是微幅调整,而在深圳则已现一拨“退房”、“断供”的热潮,让人感觉房市几乎要“崩盘”了。同样的,自2009年初的房价飙升,深圳房价不仅率先启动,而且全年房价上涨80%,成交量全年突破2000万平方米,量价均创深圳建市30年来新高。

之所以会出现这种情况,与深圳独特的人口结构与地理位置息息相关。国内其他一线城市历史悠久,人口收入结构呈现出稳定的“金字塔”型,由此房价的上涨和下跌都必须面对一层层的压力或者支撑。而深圳却有所不同,当地人口结构有明显的断档,即在以白领为主的中高收入群体与低端外来务工群体之间,存在一个社会断层。由此导致的结果就是,房价上涨容易突破,下跌则几无支撑。此外,深圳地理位置毗邻香港,长期以来一直是海外热钱进出的重要通道。

诸多迹象表明深圳不仅单周房价出现明显调整,而且开发商降价促销也已经成为了一个明显的趋势。记者调查显示,“买房送500克黄金,交5万再抵15万房款”等去年罕见的优惠促销活动开始重出江湖。对于投机性质突出的国内房地产而言,房价的下调与开发商的促销意味着市场预期已经发生了根本性转变,市场情绪也将随之而逆转,至此投机因素将会由之前的“助涨”变为“助跌”。如果深圳房价能够率先出现明显调整,那么以深圳为基地的一些大型房企,比如深圳万科必然会在全国率先采取降价促销的行为。

畸高房价本身决定了价格调整的内在必然性,而深圳等敏感地区的表现也印证了房价调整的市场选项。但这些现象绝非是调控政策告一段落的理由,恰恰相反,此时正是政策继续保持高压态势、彻底打击投机需求出场的关键时刻。部分银行二套房贷的把关不严,物业税的长期空转,仍然在对投机需求形成鼓励与刺激。

■记者 何小红 整理

他山之石

在内地接连出台各种楼市新政、信贷收紧的信号越来越明显后,深圳等一线城市市民观望情绪渐浓,不少投资客纷纷临阵脱逃,“买房送500克黄金,交5万再抵15万房款”等2009年较罕见的优惠促销活动也重出江湖。而在长沙,2009年持续全年的房地产市场热度依旧不减,临近岁末甚至表现出更为火爆的抢购势头。记者近日调查发现,时下星城的新开盘项目,普遍面临着数百人排队争抢房源的局面,而开盘当日理想户型的“一房难求”,成为眼下不少楼盘的真实写照。 ■记者 何小红

500套房源竟然吸引1800多人登记排号 到底谁在抢房?

新开楼盘一房难求

熊先生上周末在参加南城项目长大·彩虹都摇号选房后感叹,该项目开盘推出的500套房源此前竟然吸引了800多人登记排号,供需比快达1:2左右。

“如今想买新盘几乎就相当于打新股,讲究中签率,摇号选上房的人比中了彩票还高兴。”熊先生告诉记者,由于手上持有政府发放的8万元货币

补贴,再过几个月就要到期了,他最近一直在看房,看了几个刚刚开售的新盘,竟然都没有房源了,开盘现场个个火爆,几乎一房难求。

武广新城某新项目销售负责人坦言,项目尚未正式开盘时,关系户已经基本把可售房源预订一空。“这盘还怎么开?拿什么开啊?”他自己也直摇头。

具有讽刺意味的是,二环内

某待开大盘销售总监接受采访时更是直言不讳,“很多朋友或者朋友的朋友打电话想找我帮忙打折,而事实上是,能帮他们顺利买到房子就不错了,现在卖房的很多事情全得老板亲自决定,太多方方面面的关系都得照顾到,稍微好点的户型和楼层都不够分配,还何谈打折啊?更苦的是还在外面老老实实排队的普通买房人。”

到底是谁在抢房子?

事实上,在长沙最近新开的楼盘中,开发商并没有推出特别的优惠政策,基本还是延续之前“VIP2千抵1万;一次性付款98折,按揭99折。”开盘特惠政策,而价格也是较预期有涨无跌。在这样的情况下,到底是什么人成就了楼市非正常的火爆?

长沙天音企业策划有限公司董事长撒轶认为,就他们目前代理的长大·彩虹都等楼盘的情况来看,本波购房主体有三个明显特征:一是投资比例上升,占到总量的一半左右;二是广深等地返乡置业者比率提

高,几乎占到15%左右;三是自住型购房者以80后居多,即将迈入而立之年的他们,多在父母的支持下购得首套住房。

长盛岚庭负责人刘侃认为,当下楼市上演岁末狂潮,很重要的一个原因是开发商抓住了市场空白的好时机。“以长盛岚庭为例,目前南城货不多,加上我们的产品多以中小户型为主,契合了市场需求。购买群体以自住为主,另外来自大连、广州、深圳等地的投资客比重也在上升,占了7%-8%左右。”

而市中心的几个新盘,像金辉融府、名富公寓等,投资客比率

更是占到绝大部分。在深圳等一线城市投资客纷纷上演大逃亡的背景下,长沙投资客的比率缘何不降反升?正大行市场部经理陈志和是这样分析的:居于2007年楼市越调越高的教训,不少人对政府调控的效果产生了严重质疑。此外,长沙的房价与周边的二线城市相比已经算低的了,从长远来看上涨是必然。“事实上,到目前为止,政策影响的主要还是一线城市,将来即使出台更猛的政策也主要是针对这些城市。基于这样的判断,长沙的投资客仍信心十足,不少先前一线城市的投资客也选择了转战长沙。”

专家提醒:热市中买房更应理性

不少分析人士认为,追涨心理和恐慌性购房是此波购房者的普遍特征。

对市场稍微留意的购房者会发现,不少已开盘项目后期在进入四季度后,进入今年最快的价格提速阶段,在年末热市上再赚个“盆满钵满”,给了众多老项目后期充足的涨价信心。以河西的恒大华府为例,去年元旦开盘时均价不到5000元/平方米,之后价格一路走高,目前在推的空中别墅折后价已达7100元/平方米。对比一期数千元的涨幅让无数人为之疯狂。

“因此,不论是自住型购房者还是投资者,都在吸取他们认为的‘前车之鉴’,把目光投

向新盘,即使新盘的价格实际上已经水涨船高了!”一位业内人士分析道,以新开盘的恒大绿洲为例,其开盘第一期均价5700元/平方米左右,与周围楼盘5100元/平方米左右的毛坯房相比有一定的价格优势,但若是除去700元/平方米左右的装修成本,相当于毛坯房的价格也达到了5000元/平方米左右。而在2009年年初,这里的价格普遍不到4000元/平方米。

另外,市场上狂轰乱炸的“开盘必特价,特价必升值”、“特惠只有30天,春节过后必涨价”等广告,客观上助推了购房者的恐慌心理,也在很大程度上人为地造成了紧张局面。

而事实上,年底市场新盘推量是非常有限的,大量的新盘都集中在年后上市。

“年末新盘的火爆热销有其多方面原因,除了恐慌心态导致的集中购房行为之外,考虑到明年上半年很可能出现的政策调整,开发商也会担心市场前景。新盘前期以一个相对低姿态入市,打响头炮的同时为后期价格上涨预留空间。但是目前这些项目的价格是否合理?再等等是否会有更多的选择?恐怕是买房人应该冷静思考的问题。事实上,无论在什么时候,购房者都该坚持理性心理,避免盲目跟风而导致利益受损。”该分析人士表示。

开盘预告

恒基凯旋门5号栋

开盘时间:1月22日

物业地址:星沙开元路与东四线交会处

开发商:恒基兆业地产有限公司

开盘优惠:一次性付款98折,按揭付款99折。

湘府9号 三期中央楼王

开盘时间:1月22日

物业地址:雨花区湘府路与五凌路交会处

开发商:湖南兴鸿源投资开发有限公司

开盘优惠:VIP卡5000元抵15000元。

第一湾 A组团湾澜园

开盘时间:1月23日

物业地址:开福区车站北路919号

开发商:湖南富湘房地产开发有限公司

开盘优惠:2万办特权卡,开盘享受96折。

德庆水韵山城 90m²两房

开盘时间:1月23日

物业地址:雨花区桃花垅路58号

开发商:湖南德庆置业有限公司

开盘优惠:43-58m²精装小户型认筹中。

夏威夷碧水春城

开盘时间:1月23日首度开盘

物业地址:天心区芙蓉南路省工商局斜对面

开发商:湖南日兴房地产开发有限公司

开盘优惠:1万抵2万超值优惠。

最新优惠

恒大绿洲额外88折优惠

恒大绿洲全新加推湖景楼王80-127m²精装户型,262-292m²湖景豪宅,本周认购9折优惠,新推18号栋火热认筹中,额外88折,送1500元/m²豪装。

芙蓉上河图1万抵2万

芙蓉上河图88-135m²稀缺三房四房,VIP激情招募中,最高认筹1万抵2万。

世纪桃花苑2万抵3万

世纪桃花苑二期依山郡VIP全城邀约,春节前认购2万抵3万,3680元/m²起。

鑫天山城明珠1万抵2万

鑫天山城明珠准现房发售。10000元最高可抵20000元,首付3.5万起。

以上信息仅供参考,最终以开发商公布内容为准。(记者 王健 整理)

一周数据

	全市	天心区	芙蓉区	开福区	雨花区	岳麓区
1月14日						
数量(套)	609	95	19	80	300	115
均价(元/m ²)	4388	3757	4859	4989	4153	4840
1月18日						
数量(套)	345	98	21	30	123	73
均价(元/m ²)	4381	2822	5979	4626	5012	5006
1月19日						
数量(套)	389	52	11	49	129	148
均价(元/m ²)	4453	4752	7023	4664	4656	4055
1月20日						
数量(套)	545	68	13	51	333	80
均价(元/m ²)	4702	4611	6355	4799	4828	3991