

楼·聚焦



头脑风暴

把脉第四季度之 业界观点篇

□记者 霍媛媛 本刊记者 张宝峰

本期话题:第四季度楼市预判

参与嘉宾:洛阳天基地产有限公司总经理康忻、河南天地辉煌置业有限公司副总经理潘毅兵、洛阳易道房地产营销策划有限公司总经理陈李军。

作为第三季度洛阳楼市的缩影,“金九”的表现可以说是“还不错”,但也只是“还不错”而已。以此为基础,记者采访了三位业界负责人,请他们共同为洛阳第四季度楼市把脉。

第四季度洛阳楼市: 波澜不惊大局下 两极分化更明显

1 波澜不惊 稳定依旧是主旋律

记者:洛阳是三线城市,所以似乎总是在全国楼市热的时候不那么热,当然,冷的时候也不那么冷,今年的“金九银十”全国许多城市尤其是一些一线、二线城市的销售情况火爆,价格也有明显上涨趋势,相比之下,洛阳的情况相对平稳,第四季度还会持续这种局面吗?为什么呢?

康忻:洛阳的情况的确与这些大城市不一样。基于近几年尤其是今年前三季度洛阳楼市的整体表现看,第四季度的洛阳楼市整体上不会有大的变化。

具体来说,购房者越来越理性,开发商越来越务实,房价即使有波动,也是结构性的,升也好,降也好,幅度都不会大。总之,“翘尾”的可能性不大,但“寒冬”也不会出现。

他说,造成洛阳楼市持续稳定走势的原因,主要是由于它是三线城市,投资客、外来客较少,购房群体基本上都是本地的自住需求型客户,因此它的整体销售形势不会大起大落,更不会出现一夜之间房价每平方米暴涨数百元这样的现象。

潘毅兵:虽然依旧不能与一线城市比,但洛阳楼市“金九”的表现,从市场层面看,量价齐升,表现颇为抢眼,不少楼盘的销售情况都还算不错。在此基础上,第四季度很可能将持续这样的良好走势,主要原因一是目前的政策环境相对来说很稳定,楼市调控思路已经取得共识,即逐步减少短期行政性调控,尽快建立中长期制度,传递出来的调子是“倾向于交给市场去处理”,全局性的“加压”应该不会;房地产市场依旧是目前为数不多的投资渠道之一,相对而言,还是较好的投资渠道。

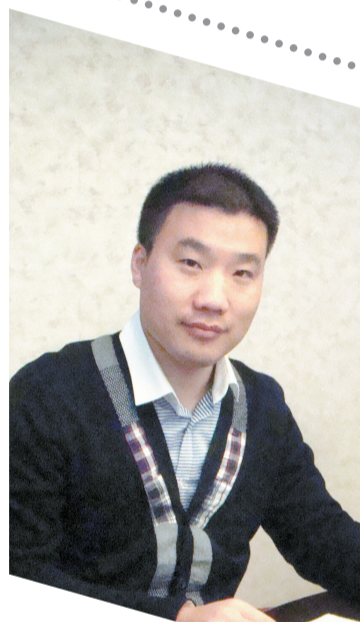
陈李军:今年的“金九银十”,对比一线、二线城市,洛阳楼市显得不温不火,“金九银十”成色不足;第四季度,洛阳楼市将会波澜不惊。

近期政策面平静,但骚动的市场面,让人不禁对政策面浮想联翩。有财经评论家认为,下个月,政策面应该会对房地产的走向做出回应。

在需求方面,刚需楼盘将继续成为市场的主力。它们的表现,也将决定第四季度楼市的总体走势。另外,在促销面上,随着各大楼盘年底为完成销售指标而冲量,年底前新一轮供应增长、促销加码是必然的趋势,如果把楼市比成一个舞台,第四季度的节目将异彩纷呈,开发商会使尽浑身解数参与竞争,以吸引购房者的眼球,但购房者将会更加趋于理性,更加谨慎出手。



康忻 记者 霍媛媛 摄



潘毅兵 记者 霍媛媛 摄



陈李军 (资料图片)

2 两极分化 将体现在各个方面

记者:业界普遍认为第四季度的供应量会加大,将会带来哪些影响?会不会影响房价呢?

康忻:第四季度洛阳的房价整体在保持平稳的同时,各个楼盘的房价也会开始出现两极分化。他举例说,城市中心区域的楼盘与边缘区域的楼盘,价格差会进一步拉大。因为洛阳这个城市投资客、外来客较少,本地人购房的区域情结很重。如果条件允许,大多数人都愿意选择在中心区域购房,而这里的房源又很有限,因此,价格会越来越来高。边缘区域的楼盘如果没有品牌、配套、规模或品质上的有效支撑,不仅很难有升值的空间,房价甚至还会下降。所以,尽管第四季度洛阳楼市整体的供应量可能有所增加,但中心区域的供应量依旧有限,像新区中心区域的盛唐至尊、国宝华府、泉舜财富中心等项目,房源都不多,所以,这些区域的房价会很稳定,还有可能小幅上涨。

潘毅兵:第四季度的两极分化趋势会更明显,一是出现在一线、

二线与三线、四线城市之间,前者可能会出台地方性调控政策,交易量会保持平稳,后者中则有一部分出现增长;二是出现在不同开发商及其楼盘之间,两极分化主要体现在价格上。

记者:从楼盘角度看,第四季度还有哪些值得关注的趋势或特点呢?

康忻:目前很多房企都开始更加关注楼盘的售后服务环节,也就是物业管理服务这一块,毕竟,“建业容易守业难”,在购房者趋于理性的背景下尤其如此。今年第四季度,不少楼盘在这方面的隐形竞争也将更加明显。

潘毅兵:虽然整体向好,但对楼盘而言,第四季度信贷政策收紧还会在一定程度上影响楼市表现,尤其是中高档楼盘的销售形势;另一方面,预计第四季度房价将会先涨后稳,房价的上涨也会阻碍一部分刚需者入市。因此,预计一些中低端项目的销售量也会有所下滑。这也促使各大楼盘谨慎制定策略,积极入市冲量。

机构归纳

对于今年第四季度的楼市,洛阳和利时地产机构也根据相关数据进行了简单预判,在此作为“结语”呈现出来。

该机构分析认为,洛阳楼市第四季度的主线应该不会有太大的偏移,但存在不确定因素。比如供应量还在上升,目前信贷政策从紧、利率上调,这对于开发商、购房者都是一个考验;同时,市场也有利好的信息,比如拆迁,势必造成刚需群的释放,这一点在老城区、瀍河回族区会表现得比较明显。

另外,目前乃至第四季度虽然整体供应量比较大,但是某些位于成熟区域、品牌品质过硬、工程形象较好的楼盘的房源供应又有些青黄不接,甚至出现了断档。因此,在这种现实背景下,市场上的价格、销量都可能呈现两极分化的状态,这种状态在明年四五月份会表现得更加明显。