

洛阳楼市进入年底冲刺期 捡便宜正当时

□记者 霍媛媛

进入11月,一些老话题再次引起热议。比如,年底的洛阳楼市将会走向何方?购房者此时入市能否捡到便宜?

洛阳晚报记者就这些话题采访业内人士时,他们无一例外地谈到了10月的洛阳楼市。10月的洛阳楼市和不少城市的房地产市场一样,是在无比纠结的情绪中度过的。

一方面,市场利好消息不断。9月30日,房贷新政出台。10月9日,住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》。随后,我市研究并原则通过了《关于促进房地产市场平稳

健康发展的意见》,除了解决购房者的困难,还通过放宽预售条件等措施,解决了房地产开发企业的困难,尤其是缓解资金方面的压力……

另一方面,虽然10月各大楼盘售楼部的人气还挺高,但由于房贷新政中的利率优惠政策尚未落地,人气难以转化为财气,各大楼盘的销售情况呈现冷热不均的局面,不少楼盘的“收成”欠佳。与此同时,洛阳楼市的库存面积一直处于高位,数据显示,仅9月新增库存面积就超过20万平方米……

消化库存为主 促销活动不停

所有的利好消息背后似乎都隐藏着一个对应的利空现状。在这种背景下,年底的洛阳楼市该怎么冲刺?

建业住宅集团洛阳置业有限公司营销总监郭郑斌说,房贷新政已“满月”,但是洛阳的房贷利率并没有较大的变动。从整体来看,房地产政策松动带来的实际效果低于预期,因此,预计在今年最后两个月,大部分房地产开发商的主要任务还是消化库存、回笼现金。

“不过,建业·桂园10月的成交量相比9月来说,增幅还是很明显的。在今年最后两个月里,如果房贷利率优惠政策能够落实到位,市场成交量应该会持续增长。”郭郑斌说。

国宝花园销售经理吴兵子表示,房贷新政对楼市的实际作用有限,但10月到访售楼部的客户数量确实增加了,这也说明洛阳目前的住房需求还是比较大的,只是因为市场上的选择多了,购房者又比较理性,所以购房周期变长了。

“今年最后两个月,预计改善型客户会相对活跃,与之对应的品质楼盘的销售形势也会好转,我们打算在本月中下旬推出国宝花园最后一栋高层住宅产品,刚需产品市场竞争激烈,加上刚需型客户对价格十分敏感,所以目前多样的促销活动应该会持续。”吴兵子说。

想捡便宜 需关注产品价值

那么,购房者最后两个月入市,能否捡到便宜呢?

吴兵子说,刚需置业群体想捡便宜没错,但是建议他们在看价格的基础上,多关注一下产品的价值,“真正捡到便宜,并非意味着买到了低价产品,而是指虽然没少花钱,但买到了品质高出普通产品一大截的产品。毕竟买房子就是买将来几十年的生活方式,所以,不能只看价格,而要看地段、环境、配套设施、物业服务等影响产品价值的细节。”

持同样观点的还有洛阳丰球房地产有限公司常务副总经理陈建祥。他说,目前,洛阳楼市已进入年底冲刺期,为了冲刺全年度的销

售业绩,房企普遍会选择在11月、12月加紧推货,“抢收”年底市场,因此,市场上的优惠措施会非常多。对购房者来说,优惠多了自然是好事,但面对优惠应该保持理智,就像对待电商的“双11”促销一样,不能因为商品价格便宜就买,到最后发现买到的产品不适合自己的。

“购房者想在年底捡便宜,最好先列出房子必须具备的条件(比如地段好、户型好、口碑好、配建有购物中心、周边有山水资源等),按照这些条件给备选楼盘打分,然后结合分数看价格——分数低的,价格很优惠也应该放弃;分数较高且价格相对合理的,应该重点考虑。”陈建祥说。



《洛阳晚报·楼市周刊》
微信二维码

绘制 黄文