

广州楼市出现今年以来最大规模促销

业内人士表示广州房价可能逐步趋稳,但这只是阶段性底部

“十一”国庆黄金周是今年以来最大规模的一次楼市促销,开发商们集中力量推新房,力求赢得市场。面对纷繁复杂的楼市环境,现在购房是买在山腰上还是成功抄底?现在是否是合适的购房机会?为此,记者专访了广州房地产专家、寒桐投资顾问有限公司总经理韩世同,他认为急需住房又有承受能力的市民不妨看中就出手,但投资性或者购买大户型豪宅的买家不妨再等等,看清形势再买楼。

现在不是购房最好时机

记者(以下简称“记”):随着国庆黄金周的到来,广州楼市进入了今年以来最大规模的促销档期,不少楼盘推出大幅度的打折优惠,纷纷声称自己楼盘的价格是“起笋价”。您认为从整体大环境看,目前是不是买楼的好时机呢?

韩世同(以下简称“韩”):是不是买楼的好时机,我认为要视购房人的情况来作区分。对急需住房又有承受能力的人来说,目前不失为好时机;但对于投资性购房或者出于改善住房条件考虑,目前仍不急于买楼的人来说,我觉得现在未必就是购房的最好时机。

其实对于急于买房的人来说,什么时候买房都是好时机。近期房价相比去年年底有比较明显的调整,从局部看,这一波的调整在有些区域其实已经到位了,对有能力有需要的人来说,只要价格能达到自己的心理价位,目前确实就是个购房



福州一家大型房产中介机构内看房者稀少,一位员工(右) 对困(10月2日摄) 新华社记者 来建强 摄

的很好时机。可以说,目前整个广州的状况已经是全国比较好的。因为广、深率先降价,经过一段时间的调整,如果能保持稳定的成交量,后市价格也就有可能逐步趋稳。从全国看,目前上海、北京等城市才进行第一轮调整,而我们已经经过了这一阶段。

阶段性底部部分人会买楼

记:那究竟什么时候买楼会更好点?

韩:对于现在可买可不买的人来说,我个人认为不如再等等一段时间,看清市场形势再出手也不迟,这个时间可能是今年年底,也可能是明年初,甚至明年年中,主要看市场的变化,看市场调整是不是已经到位,还有国家的从紧政策是否能够放松。

我一直认为前一轮调整是

比较成功的,那一轮是万科在前面带动,其他发展商跟进,形成的一波价格调整态势,如果从去年10月份开始计算,到现在调整已经一年了,价格比较稳定了,但是在阶段性的底部,会买楼的只是一部分人,当这部分人已经消化得差不多了,如果不进行新一轮调整,成交量将难有突破,这就是为什么我主张要进行新一轮价格调整的原因。

房地产市场对扩大内需很重要

记:对于豪宅项目来说,您觉得现在是不是买楼的好时机呢?

韩:大家都知道豪宅的买家不是改善住房的换房客就是买楼作投资的投资客,他们实力强,对价格不敏感,买不买楼不完全是房价的问题和能力的问题,他们主要是看经济大环

境。对他们来说,大幅降价并非好事,一方面豪宅品质难保障,另一方面也会降低豪宅的门槛,不能达到富豪对“同质而居”居住氛围的要求。这也就是为什么现在有不少豪宅坚持不进行大幅降价的原因。

另一个值得关注的问题是,从目前种种迹象看,二次房贷、90/70等政策有可能会放松。我觉得楼市目前已处于明显的下行通道,政策的松动非常必要,二次房贷等政策已经不适应当前市场的发展。

与去年同期相比,现在国内外的经济形势已发生了那么大的变化,从国内整体形势看,扩大内需很重要,房地产市场的健康发展,对扩大中国市场的内需有帮助,对政府来说,激活楼市的任务已很紧迫。如可以根据不同城市的特点采取不同做法,先从二三线城市或楼价原本就比较平稳健康的城市开始松动,然后再慢慢扩大到大城市。其实,现在西安、成都、沈阳等城市,“9·27”政策已开始松动,二次房贷在成都已放松,对“大户型”的定义也扩大到220平方米。这些城市的先行做法目前没有遭到有关部门的禁止。所以说,在年底和明年初,“9·27”政策可能有更大范围的调整。这对豪宅买家来说意义非常大,买豪宅的基本是二次或多次置业者,二次房贷政策的放松意味着他们可以用更少的首付买楼,利率成本更低,交易契税还可能有所减轻。

据《新快报》

有此一说

瑞信:明年房价可能再跌5%

8月底万科在上海降价,掀起楼市轩然大波。传统旺季即将到来,然而从开发商到投行均不看好这个“金九银十”。由于政策没有放宽迹象,购房者观望心理严重,房地产行业冬天最严酷的阶段可能仍未到来。

开发商降价回笼资金

8月底,随着上海万科带头公然祭出“降价大旗”,杭州、宁波等地新楼盘折价销售开始呈现蔓延之势。不少发展商欲趁“金九银十”的传统旺季降价促销。

建银国际研究部执行董事颜伟洪表示,不排除部分中小型地产商在流动资金压力下大幅折价。他指出,现在并未出现全国性的降价潮,只是局限于个别楼盘。不过,当部分地产商降价促销,其他发展商唯有跟随或造成骨牌效应。准买家眼见楼价每况愈下,不敢入市,将加剧楼市疲势持续。

投行:跌势可能持续数季

投资银行瑞士信贷、恒生银行等发布报告称,折价销售以回笼资金只能解“燃眉之急”,并预期短期内政府不大可能有直接的政策放宽,国内楼价将进一步向下,跌势或会持续数季。

瑞信预料2008年内内地楼价会跌15%,2009年再跌

5%,2010年以后楼价将持稳。该行预期,宏观政策放宽只会针对如基建、中小企和出口相关的行业。

而恒生银行日前发布的报告也指出,目前楼市跌势或会持续数季,之后才会出现较稳定的长期复苏迹象。

9月7日,中国全国工商联房地产商会会长聂梅生在一论坛上发表言论称,在房价总体仍上涨、成交量下降的情况下,目前中国房地产市场已形成供给远远大于需求的情况,房地产业后几个月乃至明年形势将更严峻。

最严酷阶段或仍未到来

新华财经资信评级部门日前发布的《中国房地产行业信用报告》指出,中国房地产行业在超速发展中积聚了很大的风险,而目前正是风险逐步释放的过程。

新华财经副总裁兼资信评级及研究负责人陈松兴博士认为,行业内普遍出现的降价销售趋势在短期内无法明显缓解全行业当前所面临的资金窘境,过去一段时间内整个行业呈现出的投资过热迹象及其后续效果的释放都将是一个缓慢的过程,并将在未来进一步收紧开发商的资金链,对于未能及时补充资本的开发商而言,行业冬天的最严酷的阶段可能仍未到来。 据《重庆晨报》

综合信息

- 家教
- 其他
- 园林景观
- 求购
- 求租
- 出租
- 转让

招生

国家表彰名校江苏现代推拿按摩师学校93期针灸推拿足疗、修脚班招生,包分配。52411809

家教

名校校办教方法,包成绩。83845999

南师贫困生8元/时起 细心负责,备课订计划,包成绩(含江宁、雨花)。85414685

南师优秀女生80元/月起 细心负责,备课订计划,包成绩(含江宁、浦口)。85439346

语数英名师上门。83319139 南师优秀生 上门包提高。83306105

名师上门 小初高、包提高。83362190

数英理化 名师上门。86323991

高二高三 名师上门。83611486

名师 签约辅导初中,免费教育咨询。83716081

海豚教育(小初高)

8年品牌,对中等生和稍差生有成功经验和方法。51557075

名师强化 高、初、小。

84717862 英名师。13814066908

英语、历史(含江宁)。82006433

优秀生上门,精讲,包提高! 83992290

数英理化史地 名师上门。84490292

网站建设

阿搜拉 建站更专业、免费推广。52954207

箭鱼 100起建站。86428424

律师咨询

胜诉 付费律师 13218031828

魏律师 经济、婚姻、刑事。13002599789

经济、房产律师。13611578006

社会调查

智多星 调查。86621500

真相 调查。83221007

金盾 调查。83725099

零距离 调查。84416007

嘉兰 国家专业。86329839

零点 婚调取证、寻人。66809999

邓氏 尖端技术调查。84590587

律帮 专业婚变调查、取证、快速清债。52204128、52204129

西点 合法清债。13815865517

南京女子 专业调查组。52962110

亚保联刑侦处长 84465799

全面 调查、寻人、取证、清债。51691007

龙云 专业调查。86623989

公正 高科技调查。83532831

必成 调查、话单、取证、寻人。83370339

权威

话单、取证、跟踪。83200050

工商代理

华夏商标所 84219076

荣盛 低费注册、验资。13851887621

鼎盛 低费办照、代账。83302912

贷款服务

有财 贷款,当天得款。52211334

国安 家装贷款。13913999557

鸿达 快办各行贷款(包),担保。费低,企业、个人融资。83897971

健康保健

巴厘岛 推油。025—83988368

美少女 保健按摩。81999098

梦幻 按摩。51522810

舒心 保健。81601002

忻梦 推油。81603722

销售

销售 扑克麻将绝技,进口镜上分器。13585208737

娱乐休闲物品

王牌 租机5元/天。83201083

雀友 大路系列特价,2580,租200元/起。84862121

印刷印务

宇翔 印刷、价优。13072581030

寻求合作

合作、出租、转让机加工厂。85102276

其他

艳淑 高雅、休闲。82007255

漂亮女孩 学生礼仪。81999000

白雪 休闲、礼仪。13182939191

樱子 模特礼仪。81612977

梦蝶 学生白领。51592655

天使 学生模特。51517116

美少妇 休闲、礼仪。66706855

玉美人 学生商务。81760000

雪舞菲芳 模特、礼仪。86329722

雅乐 学生、礼仪。86039808

雨虹 高雅、休闲。82071600

柔情 休闲、礼仪。81518555

明星 休闲、礼仪。85689466

贵夫人 白领、学生。83965839

菲菲 学生休闲。85106263

天上人间 高雅、休闲。83003111

金陵 商务、礼仪。85171730

绝色 学生、休闲。52923688

萱轩 学生、休闲。52985817

佳人 学生模特。51518095

求购

急售 隔断、空调、电脑、酒店、废旧。13851479285

高收 空调、酒店、桌、椅、废旧。13611585481

高收 空调、酒店、(旧设备)。13913905048

高收 (空调)酒店、桌、椅、床。13913969981

急售 隔断、酒店、空调、电脑、厂矿、废旧。13776671157

高收 (好坏)空调、酒店、桌椅、隔断。13813996310

回收 桌、椅、空调、隔断、废。13951717463

高价回收电脑。15805194850

专收 电器、家具(各种货)。85292363

求购 蛋糕面点设备。13611573860

高收 家电、酒店、拆除、废。13951035573

其他转让

低转 保鲜柜。86511068

汽车广场

友情提醒 本刊仅为信息提供和使用的双方搭桥,所有信息均为刊登者自行提供,客户交易前请查验相关证明文件和手续,本广告不作为承担法律责任的依据。



车辆信息

越嘉 陪驾。86417537

车辆租赁

龙江 轿车、商务、大客。86220856

状元 款多价优。52211379

红龙 租赁。84526833、84403760

火山 面包车、轿车。83360080

旭日 A6、商务轿车。86290119

新派 车多、车新。84811399

驰田 新秀100元/天,依蓝特。85883895

顺浩 款多价优。52268203

租赁 轿车,价优。15062217013

潜龙 款多,车新。86443976

租赁 商务车、配驾。13851893221

出租 别克商务。13174085196

求购汽车

现金 诚购 轿车、面包车。86286897

求购 面包车或小轿车。84613508

自购 3-9米货车。13770832719

求购 欠费、有费车。13914718205

急购 6-9米货车。13057686616

急购 (家用) 微面。13245266007

急购 微面 (电喷)。13770639419

急购 旧微面 (急)。13218070161

求购摩托车

高购 宁摩托、助力。86681993

高购 宁、外摩,助(自)。86682137

高购 宁、外摩、助。13601405879

转让汽车

低转 宝马、本田、奥迪等。13507880798林

低转 宝马、丰田、本田、奥迪。13524173555

低转 原装丰田、奥迪、宝马。13507880155 杨斌

低转 07款奥迪、宝马、本田。13976647722 蔡姐

买卖二手车请到天诚来

买、卖、置换二手车请到华东最大的天诚二手车市场来,千辆二手车供您挑,过户、转籍、上牌、免费评估等一条龙服务。1小时代办过户业务,仅20元。宁溧路1号58006868

转让 金王子自卸6.5米。13505161142

转让 02,中巴。13921444294

转让 五桥大货车和红旗轿车,长期包租也可。13245884288

转让 出租车。15951721329

转让 07年8月金王子双桥费全。13186406711

转让 出租车一半。13815893804

低转 05轿,费全,佳,2.6万。13851987128

转让 出租车。13851412160

转让 单位普桑1.5万。13913035089

转让 04年桑塔纳新秀。13382762192

转让 05奥拓小王子。85479585

转让 新款9座金杯。13182991379

转让 03年南京长安,保险。85101018

转让 98年普桑,02年金龙面包车。13611515336