决战“金九银十”猜想楼市走向

●35个楼盘集中开盘 ●消费者即将迎来买房良机

自今年4月楼市调控政策出台以来，楼市一直处于“低位”运行阶段，甚至很多楼盘出现零成交。但是，市场一直议论的价格“拐点”并没有出现，有人说，2009年的楼市大好，让开发商口袋不缺现金，但是随着时间的推移和楼市的低迷，这种推断将逐渐产生变化。据业内人士分析，尽管金九银十的第一周，成交量有小幅上涨，但不能确定交易开始回暖。同时，随着9月份约35个楼盘的集中开盘，可能会推动交易量的上涨，但这一切要取决于买方的心理，目前都存在不确定性，2010合肥楼市金九银十的成色很难预料。

王玮伟 陈亚林/文



“金九”首周成交量与均价成反比增长

根据相关统计，8月29日至9月4日，即合肥楼市进入9月第一周，合肥市共成交住宅类商品房1381套，较之上周的1262套上涨了119套，涨幅达9.43%。与此同时，本周期间的销售均价却较上周有大幅度的下跌。本周的销售均价为5455.04元/㎡，较之上周的6855.15元/㎡下跌了1400.11元/㎡，跌幅深达20.42%。

业内人士分析，前几周房价的居高不下，在数据上甚至出现上涨，是因为新政调控，对高档楼盘的影响要小于普通楼盘，在普通楼盘寻求交易量时，高档楼盘表现相对稳健。在高档楼盘带动下，成交均价自然被拉高，呈现出合肥楼市价格不断上涨的假象。而上周价格突然出现大跌，是该周销售备案套数排前10位的楼盘中，包含销售均价最低的望湖嘉苑、同城花园和碧水雅居等3家楼盘，这3家楼盘均价远低于合肥在售楼盘均价。除去这3家楼盘的均价影响后，本周均价为6601.34元/平方米，相比上周的6855.15元/㎡下跌了253.81元/㎡。

目前，市场观望的格局并没有得到扭转。部分刚需的释放，很难对整体楼市产生颠覆性的影响。专家称，从新政出台以来的态势、以及国家调控的决心来看，金九银十对部分开发商来说将至关重要，这也许是今年最后的冲刺机会。如果在这传统的销售旺季中，采取合适的策略以及价格的调整，可能会迎来一个不错的机会。9月4日上午，宋都西湖花苑6#楼正式认筹，此次认筹推出的户型从84~96平米不等，自认筹日至开盘前，交纳1万元定金，并在开盘日成功购房的话即可享受总房款优惠5万~6万元不等，目前认筹较为火爆。

合理房价可促进成交

金九将共有约35家楼盘开盘，金九市场的供应量将大大增加。从上周开盘的楼盘看，与以往的周末开盘及楼盘活动不同，该周开发商均以认筹、加推为主，且优惠幅度也很明显。对此业内人士表示，金九开发商集中推盘，抓住这个节点推量的同时也给下半年的资金回笼提供保障。而在新政的持续下，楼市走向依然不明朗，所以，开发商需要抓住这个传统的交易旺季，快速回笼资金。“金九银十”是否来临很难判断，只能说销量比平时的月份要多一些，但是相比2009年的“金九银十”来说销量肯定要少很多。

根据新浪乐居发起了一份2010“金九银十”网友信心指数的问卷调查，调查显示：63.4%的网友认为今年的“金九银十”将不会来临，从年初至今政府频频出台的楼市调控政策，就可看出政府遏制房价上涨过快的的决心，同时也让更多网友抱着继续观望的态度等待房价持续下降。而15.1%的网友意见相反，认为9、10月是传统旺季，开发商会在这段时间大量推盘，促销力度会有所加大，且具有刚性需求的购房者占绝大多数，尽管市场低迷，但是传统旺季仍有魅力。

而其中价格是影响购房者选择是否出手的重要因素之一，调查问卷中，针对开发商的降价促销，下降多少幅度将会选择出手，37.3%网友认为下降15%将考虑出手，而23.1%的网友认为降价也买不起，10.9%的网友认为需大幅度降低首付比例。从调查可以看出，房价调整合理，市场上的刚需群体还是会出手的。

“金九银十”成色不及往年

促销是开发商全年都在做的事情，促销的手段也有很多，只是这两个月他们会更关注一些。虽然，房子不是一个季节性的商品，人们不会根据季节去选择购房。但是就目前来看，这个概念的确吸引了购房者的眼球，而且这期间大多数商家也会借助“金九银十”这个概念来降价打折提高销量。据统计，合肥8月第四周有10家楼盘开盘，提前备战“金九银十”。开发商也表示，老的楼盘推出新房源的几率比较小，在传统的“金九银十”期间他们会做一些促销，但一些地段好、品质好的楼盘或许不会进行打折。

同时，宏观调控持续4个多月来，购房者并未看到明显的价格下调，开始质疑调控效果。4个多月时间积压了比较多的需求，这部分需求在个别项目调低售价时就明显开始放量。而部分市场炒作原因，楼市持续4个多月的调控，已经影响了很多开发商，这使得一些开发商在“金九银十”期间，通过降价等一切手段来促进成交量，迎接刚需的释放。

据统计，合肥7、8月份商品成交量有所上升，至于回到新政前的销量或者往年“金九银十”的水平还是很困难。据目前统计，9月将开盘的楼盘总共有35家，有开发商表示，推出房源多，会带动销量一定幅度的上升。据统计，8月份由于别墅的推出，合肥房价均价上升至近7000元/平米，相比7月份上涨了数百元。业内人士表示，区间性的涨幅是正常的，按照目前的情况，开发商们会力保房价平稳，上涨过快，恐新一轮调控又将来临，导致楼市更早地进入冬天。

本期策划

开发商的最后机会？

中经联盟秘书长陈云峰的判断是，“9月和10月可以说是开发商们在今年年内的最后一次机会。”他认为，除了政策因素外，资金压力与销售任务也是导致开发商在未来两个月降价推盘的主要原因。一旦降价幅度达到刚性需求购房者的心理价位，需求的“火花”就会释放。

对于开发商而言，错过了“五一”，不能再失守“十一”，这是一年中两个最重要的卖房节点。由于调控新政的出台，致使“五一”楼市受挫，“金九银十”成为不容错过的楼市销售时机。合肥市在九月将有35家楼盘开盘，即可看出，开发商对9月、10月的重视。而从近期开盘楼盘里的人气、成交量来看，购房者也按捺不住了，迎来买房良机。

随着“金九银十”的到来，各开发商开始着急开盘卖房了。业内人士认为，如今已经进入第三季度，过了“金九银十”，2010年即将见底，到时施工建设、设计、银行等多个单位就要找开发商“算账”了，如果届时没有充足的资金，那么对于开发商尤其是一些实力有限的开发商而言，这个冬天将不会好过。

对于买房，有专家则认为“金九银十”是买房良机。即将到来的以“金九银十”为代表的第三季度，是购房良机，特别是首次置业者，早买比晚买好。在“金九银十”这个销售旺季，开发商拖不起，会增加开盘数增加供给，竞争会加剧，预计10月房展会五花八门的促销会出现。

