

楼市“烧”渐退 房价正趋稳

受地价等因素影响,一些楼盘不会因市场遇冷而大幅降价

本报记者 胡永鑫 文/图



夜色下的市区魏文路灯火辉煌

当前,许昌楼市遇冷“退烧”,消费者变得更加理性,不急于出手。开发商们开始推出各种各样的优惠措施,以打动消费者的心。走访中记者了解到,面对当前的市场行情,不少消费者最想知道的是“房价会不会跌”“现在适不适合买房”“什么时候买更好”。

业内人士指出,在楼市升温的时候,许昌的土地市场也迎来了好时机,不少新人驻许昌的开发商都是在地价高位时拿的地。受地价等因素影响,在这一轮市场遇冷的情况下,一些楼盘的价格不会出现太大波动,可能会有各种优惠措施,刚需者可抓住这个机会。

土地市场回归理性

今年下半年以来,我市土地市场陆续出现流拍、终止挂牌、低价成交等情况,无论是开发商还是消费者都变得更沉着、冷静。

分析人士认为,在我市,商服用地的流拍算是正常现象,其他地块的流拍和停止挂牌只是个别现象。然而,伴随着整个土地市场的逐步降温,各开发商的土地储备也会随之下降。等到储备用地即将用完的时候,楼市的新盘供应量也会随之减少。到时,或许又会出现人多房少的局面,一房难求也不是不可能。

也有业内人士认为,去年以来,许昌楼市一路火热,带动了土地市场的升温。今年下半年,随着外来开发商快速布局 and 众多楼盘入市,许昌楼市的供应量得到了保证,房价也趋于稳定。各大开发商意识到限价政策的强劲,拿地时纷纷回归理性。而土地市场的状态,很快影响到楼市,无论短期内房价有没有改变,很多消费者的心态已经发生了改变。

房企“拼杀”,消费者机会增多

在过去一年多的时间里,许昌楼市压抑了许久的购买力被迅速释放,出现一房难求的现象。这是在非常态的市场与政策合力下发生的,不可能持续。

在透支了大量购买力之后,楼市降温也是必然的。另外,今年下半年市场新盘多,缓解了消费者的紧张情绪。而前期市场购买力明显透支,培育新的购买者还需要时间。

就当前情况看,今年的“金九银十”效果不明显,2018年最后两个月,许昌楼市在何方?业内人士分析认为,由于受到备案价和工程进度影响,很多房企的推盘节奏受到影响,不少房企的推盘压力集中在第四季度,预计会出现“拼杀”,消费者机会增多。按现在的趋势和惯例,楼市降温已成定局,越来越多的项目开始打折。目前,楼市严控价格,开发商在第四季度着急完成任务和回款,涨价几乎不可能,只有一些好地段的楼盘价格相对坚挺。

业内人士指出,2018年最后两个月是开发商能否完成全年任务的关键,房企资产负债率居高不下,能够实现资金回流最有效的方式是“以价换量”。所以,未来最有可能出现房价变相下降的局面,但暴跌的可能性较小。对于刚需者来说,把握住了也许就是最佳时机。

“我在几个楼盘都登记了,国庆假期前后,这些楼盘的置业顾问都打电话

说推出了很多优惠,一个比一个力度大。现在,我都不知道该买哪一个楼盘了。”市民郑先生说。

2018年最后两个月,除了量价变化外,许昌楼市的两极分化也会越来越明显。综合条件良好、性价比高的优质刚需项目热度不减,而其他项目则会回归理性市场。之前有些价格虚高的非优质项目,会出现价格回落的现象。

未来几个月,许昌楼市将有不少市场期待的新盘入市,对于消费者来说是个不错的机会。同时,毛坯房和精装修也会出现明显的分化。在供应量不断

增加的情况下,消费者的选择更多,可抓住这一时机。

房价趋稳,消费者心态平和

如果说土地市场的行情在短时间内对楼市产生了一定影响,那么,影响最直接的就是消费者的心态。不少人认为其会影响房价,但也有不少人认为影响是一时的。

市区西部某楼盘置业顾问透露:“我们楼盘的意向消费者最近少了很多,有一些基本确定的客户,这几天又回到了观望状态。之前比较犹豫的客户就更不用说了,直接反馈说再看看。”

“房子对我来说是刚需,刚谈了个女朋友,准备这一两年结婚,没有房子是不行的。好在现在房价稳了,我不用害怕买不到。我可以多看看,对比一下,买一套称心如意的房子。”市民小王告诉记者。

业内人士总结,这些消费者是受到近期土地流拍等情况的影响,看到了调控的效果,“好像吃了颗定心丸”。

原本四处奔走,只为换一套“大房子”的小赵,这几天突然放弃了购房计划。

“我买房主要是为了改善居住条件。”小赵说,即使是自住,他也希望选个比较好的时机,买到更实惠的房子。“现在市场没那么火爆了,我也不着急买房,还是好好思考一下、比较一下,想清楚了再决定。”

“和周边存在价差的一手楼盘少了,现在有的二手房也在调整房价。”小赵说,“这样下去,说不定直接换一套二手房也有可能,我的选择就更多了。”

改善型品质楼盘依旧受欢迎

纵观许昌楼市,各个区域的土地价格各不相同,房价也有一定差距。相比之下,位于成熟板块的改善型品质楼盘,一直保持着自己的节奏,基本上没有受太大影响。

位于东城区核心位置的某楼盘置

业顾问透露,近期确实有一些客户开始观望,放弃了买房计划,但已进行意向登记的客户依然“热情不减”。一些瞄准高端楼盘的客户,看中了就会下单。

“我现在住的是市区的老房子,今年准备要二胎,也想把父母接过来一起住,换一套大房子势在必行。现在的楼盘很多,品质好的楼盘贵一点儿我也能接受。”市民王先生说。

市民李先生是个“老许昌”,一家人一直住在单位的家属院,现在孩子大了,马上要成家,房子是必不可缺的。“前段时间的涨价让我感觉心慌,怕买不到房子。现在好了,房价基本稳定,我也能静下心来好好挑一挑房子。经过对比,我发现,高品质的楼盘比一般的要贵一点儿,但是一分价钱一分货,贵肯定有贵的道理。”李先生说。

业内人士认为,受地价影响,一些地段的区位优势明显,其楼盘价格不会因为市场遇冷而出现大幅度降价的情况。同时,高品质楼盘的意向消费者受市场影响相对较小,立场比较坚定。

消费者购房量力而行

面对当前的许昌楼市,消费者究竟该如何把握购房时机?对此,一位业内人士表示,从整体情况看,今年至明年春节这段时间,许昌楼市供应比较充裕,房价相对稳定,消费者可“货比三家”,觉得合适再出手。

对于消费者来说,在选择住宅产品时,要考虑开发商品牌、项目地理位置和交通、商业、医疗、教育配套等,权衡之后再出手。当前,楼盘周边环境对消费者的购买欲望会产生很大影响,因为消费者要考虑居住地未来的教育状况及交通便捷性。

一位业内人士分析,消费者要理性思考,支出要和收入相匹配。未来几个月,许昌的房地产市场会保持平稳趋势,对于消费者来说是一个好机会。

“金九银十”已过,消费者不再迷恋“假期抢定” 理性消费让家居市场更平稳

◇本报记者 于兰琪

每年的“金九银十”对于装修公司来说都是营销的旺季。“很多消费者会趁着旺季优惠定好装修公司和装修材料,基本赶在冬季就能装修完,来年开春就能入住。”水木装饰的负责人王先生告诉记者。

日前,记者走访多家装修公司后了解到,今年“金九银十”我市装修市场相对平稳,消费者表现得越来越理性,不再迷恋“假期抢定”“优惠大礼包”等,而是越来越注重口碑和服务。

装修公司的质量和口碑越来越重要

春秋两季是最适合装修的季节,因此,每年的“金九银十”是不少装修公司十分看重的节点。业内人士张先生告诉记者,前些年“金九银十”总能让装修公司营销上迎来“制高点”,但

从2016年开始,这种情况开始发生变化。“受经济大环境的影响,消费者对于装修花费越来越谨慎了。”张先生表示。

“质量、口碑是影响装修公司的重要因素。现在朋友间相互推荐以及老客户介绍对我们营销有很大的帮助,以往以低价吸引消费者的情况得到了改善,消费者越来越理性。”上海慧世装饰的负责人刘慧芳介绍。

王先生表示,国庆假期本是营销的重要节点,但今年装修公司并没有形成某一天集中签单的盛况。他表示,不少商家推出的“双11”优惠活动,可能会促进老客户签单,但新客户集中签单的情况恐怕不会出现。冲动消费的现象明显少了,消费者更在意装修公司的品质和口碑,不少消费者是经过多次对比才签的单。这就提醒装修公司要注重品质和服务水平,踏实经营企业才能长久发展。

优胜劣汰,行业洗牌加速进行中

从今年家装行业的表现来看,优胜劣汰、行业洗牌已经加速,口碑好、服务好、产品好、性价比高的家装建材企业才能更好地生存下去。在家装建材市场,拉开差距的并不是企业的规模大小,而是各企业的产品质量和软实力,如工艺、服务、品牌、口碑等。

业内人士表示,未来家装市场划分将越来越清晰,高、中、低端的服务范围也将越来越分明。家装公司从“价格战”到“品质战”,从单纯的注重使用价值到开始追求个性化,从传统家装到如今的全包整装,每一个阶段的过渡都是对行业的一次大洗牌。然而,洗牌并不是结束,而是行业规范化的开始,是让家装行业走向规范化、规模化发展的必由之路。

最好选择全装修房。在付款方式上,建议单身一族采取银行按揭。

总之,单身一族置业购房可以选择配套相对完善的小户型,居住、工作不仅方便,价格还比较合适,适合单身一族作为阶段性、过渡性置业。

年轻夫妻:综合折中选择

年轻夫妻在一定程度上与单身一族有很多相似之处,虽然已经结婚,但是双方仍处于事业的起步阶段,积蓄不多,购房的时候一般父母会赞助。这个阶段,年轻夫妻买房首要考虑的是地理位置,对交通、配套、小区品质的要求要高。

需要注意的是,年轻夫妻将来会有小孩或与双方父母同住,因此,购房时最好选择70—90平方米的两房或小三房,新房、二手房均可;只要交通方便,周边配套齐全,将来换大房后还可以用来出租。

另外,年轻夫妻也可以考虑在微偏的地段购买价格相对低廉的楼盘,面积可以稍大些,既适当改善居住条件,又能预留恰当的理财空间。

装房子不留遗憾 做足功课是关键

◇本报记者 毛鸽

最近,记者经常听到身边正在装修或装修完毕的朋友抱怨说:“早知道当初就不该这样设计。”“这种表面不光滑的瓷砖不适合厨房。”“防水没做好,真后悔。”……种种遗憾与懊悔,都是因为业主在装修前没有好好做功课,才留下这样那样的不完美。

金秋时节是装修旺季,随着近段时间交房的楼盘日渐增多,领到新房钥匙的业主,有的已经开始着手装修。为了让广大业主装修时做到心中有数,不留遗憾与懊悔,记者近日采访了有多年装修经验的天创国际装饰的设计师田聚源,请他给业主分享装修经验。

田聚源告诉记者,客厅是最重要的空间,同时也是居家生活和朋友聚会聊天儿的主要场所,装修时一定要注重几个方面:客厅的灯尽量少,储物柜不能缺,插座要充足。特别是玄关位置的储物柜一定不能少,因为一旦装修完毕,入住

之后你将发现家里的鞋子、杂物会越来越多,柜子越来越不够用。鞋柜一定要深,间隔尽量要多而短。

另外,插座一定要多装,因为现代家庭的电器越来越多,多装总比以后不够用好。餐桌下方一定要装一个弹起式地上插座,最好是多功能五孔插座。

还要注意灯不要太多,特别是彩灯、射灯、筒灯等装的时候很洋气,但作用不大且增加装饰成本。

田聚源建议,厨房是家里使用频率很高的一个空间,装修时既要实用,还要干净、卫生。因此,厨房尽量不要开放式,不贴亚光砖,也不要白勾缝剂。因为一旦装修成开放式的厨房,就面临着油烟满屋的问题。同时,还要选择一款大功率的、效果显著的吸油烟机,如果效果不佳,一炒菜满屋子还是会充满油烟味,除非不经常爆炒油炸,否则油烟会四处飘散。另外,墙面不要用亚光砖,油烟一熏,黏糊糊的,虽然能用清洁剂清理,但清理起来很费劲。水槽一定

要用大单盆,方便洗锅。厨房装修时尽量不要用白勾缝剂,否则时间长了缝隙容易变黑。

田聚源认为,卧室除了隔音好之外还应注意,空调装在床旁边的墙上,尽量不要正对床头,不然无论怎么调风向,睡觉时都会感觉脚底发凉。窗帘尽量不要选择百叶窗,因其容易落尘,而且很难清洁。窗帘尽量选用自己喜欢的色彩并且材质厚实,否则光线强烈会影响睡眠质量。

田聚源认为,家庭装修中卫生间是重中之重。首先,防水是最重要,在做防水前,必须将地面清理干净,用聚氨酯防水涂料涂刷2至3遍,淋浴墙面的防水必须高于1.8米。其次,必须做好顶部防潮,最好采用防水性能较好的扣板,选金属材料扣板一定要注意防潮、防腐。最后,必须通风良好,不然容易产生异味。如果没有窗户,可以装一个功率大、性能好的排气扇。

年轻人首次购房 实惠为原则

◇本报记者 赫欢欢

随着许昌房价的小回落,很多人又把买房纳入生活“大计”。首次置业的年轻人,大多缺少积蓄,还需要父母帮其支付首付,买房后还要面对长达几十年的还贷期,日后的消费方式、职业规划等都可能因此发生根本变化。那么,年轻人应该如何买房呢?

年轻人首次置业要根据自身经济实力挑选适合自己目前需要的楼盘,遵循“只买对的,不买贵的”这一购房原则。

单身一族:首选小户型

大多数单身一族正处于创业阶段,此时买房基本上都是为了过渡,所以除考虑居住的便利外,还要方便以后转手,并可根据工作岗位的变动而调换住房,所以购房的总价低是关键。

小户型的总价不高,配套设施相对来说比较齐全,正好契合了年轻群体的需要。单身一族在小户型的楼层、朝向、采光等细节问题上不必斤斤计较,选择实惠最重要,



(资料图片)