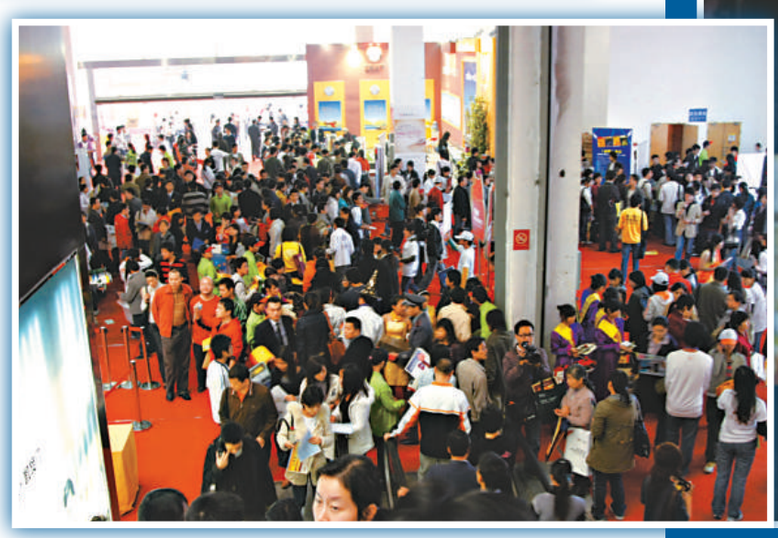
▲準買家在北京房交會查看新盤詳情



►長沙房交會人頭湧湧

北京房交會一隅

京湘房交會驗證新政策成效

內地樓市旺丁不旺財

內地房地產市場新政策從本月一日起實行，開發商渴盼可以刺激成交放大市場回暖，消費者渴盼樓價下調，讓他們買得起房，但奇跡沒有發生。從北京和長沙剛剛結束的房交會情況看，依然是觀者衆買者寡，地產商並沒有實質降價。上海和深圳等一線城市的最新情況也顯示，成交依然沒有多大起色。湖南省房產研究中心主任陽學文認爲，目前全國樓市仍處於調整期，宏觀調控的影響還將持續半年甚至更長的時間。

本報記者楊斌長沙報道

為了鼓勵住房消費，國家財政部等有關部門決定，從本月一日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%，貸款利率的下限可擴大爲貸款基準利率的0.7倍，最低首付款比例調整爲20%；對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅等，而之前各地方政府已普遍推出各種救市措施。

在這種情況下，舉辦房交會一度被寄予驗證諸多利好政策實驗場的厚望。10月30日至11月2日，湖南省會長沙市、北京市同時舉行秋季房地產展示交易會。連續四天，兩地都出現了一樣的情況，絡繹不絕的人流量超過了開發商的預期，但依然是看的多買的少。不過，開發商在價格上的堅持也讓很多人感到意外。因此，最後達成意向成交的數量未如人願，北京前三天爲798套，長沙四天爲549套，後者去年行情火爆時每天就可成交900多套。

地產商無實質降價

從長沙情況，整體均價與去年底相比略有上浮。長沙某大型房地產集團長沙分公司負責人解釋說，現在各開發商推出的樓盤，基本是在2006下半年至2007年上半年土地價格漲勢最快時拿到的地皮，在鋼材、水泥等建材價格最高時動工，在房市最低迷的時候建成或開盤。由於這批項目擠佔了大部分資金，導致各項成本太高，因此難以降價。

這樣的結果最後造成了實際成交情況並不理想，萬科長沙房地產開發有限公司市場部經理劉卓表示，現在是有價無市。不過，素以降價帶頭大哥著稱的萬科長沙項目，也只是推出了「加一元送精裝修」的服務，並沒有打出降價牌。

據了解，今年1至9月，長沙市商品房施工面積、新開工面積與去年同期比分別增長38.3%、53.1%。與此相反的是，該市同期商品房累計銷售則同比減少21.29%，商品房銷售金額同比減少4.98%，商品房供銷比仍高達1.82比1，供大於求的形勢仍不樂觀。

消費者多持幣觀望

長沙恆盛房產諮詢公司的分析師楊劍指出，市場面臨着巨大增量壓力，而市場存量需要盤活，價格成爲最終的契機。然而，現在價格成了開發商最後一塊遮羞布。雖然市場狀況不是很理想，但是各大開發商還是力挺房價，堅決不降價，甚至小幅上調價格，一方面打擊消費者的信心，另一方面等待市場的回暖。

相形之下，消費者選擇了持幣觀望。長沙市民曾華民夫婦認爲，房交會的價格還沒到令他們出手的程度。在北京房交會上情況亦是如此，多數看房人都覺得大部分項目的價位還是偏高，降得不多，沒有達到心理價位。一位孫先生稱，「我覺得北京五環外六環內的項目應該在5000元人民幣（下同）左右，但轉了一圈，基本上還是賣到7000多元，沒有合適的。」

消費者的持續觀望，使開發商的資金鏈面臨巨大考驗。由廣州利海集團在長沙開發的某樓盤，已遭受過多起民工追討工資事件，一些地方上的小型開發商資金更加捉襟見肘。業內知情人士稱，很多小型開發商正計劃與其他本地開發商合資，集中有限的資金，力爭度過目前樓市的寒冬。實在不行，也只有放棄在長沙市場的爭奪轉向縣級小城市發展。

明年下半年有望轉暖

更爲極端的是，由於資金鏈問題導致的「爛尾樓」在長沙已有出現。上述知情人透露，位於長沙遠大路和萬家麗路交叉處的某樓盤就是其中一例。據聞，該棟樓高十餘層的高層建築因無力後續工程，多次延誤今年六月交房的期限後老闆跑了。

然而，相對低迷的房產現狀，業界仍有樂觀的看法。恆基兆業地產執行董事孫國林明確表示，在積蓄已久的剛性需求下，明年下半年市場有望轉暖。長沙市房產研究中心主任曾鋒也認爲，明年房市將逐漸向供求平衡回歸。國家針對房地產市場出台的一系列調控政策，目的是打擊炒房客，擠掉泡沫，深圳房價的回落，正是在這一基礎上的合理調整。

由於供過於求，消費者注重樓盤價格

促銷員忙裡偷閒吃午餐

場內掃出八千公斤傳單

如果要問，房交會期間誰最辛苦？答案不是售樓小姐，也不是四處穿梭的觀樓客，而是清潔工。四天的時間，長沙市紅星國際會展中心衛生保障組的清潔工們，從早八點忙到晚六點，打掃清理了近八千公斤各類紙張傳單，處理了近兩萬個一次性飯盒，還歸公了二十餘件無主包裹。

走在人流洶湧的展廳，眼前晃動的除了發放樓盤傳單的促銷小姐，隨人海盪漾的還有身穿橙色大褂、左手抓箕右手執帚的清潔大嬸。二十人的清潔小組全面負責分布在三層樓三個展廳的清潔工作，工作量不可謂不大。尤其是作為主展廳的一樓展區，彙集了市區二十多家開發商的主推項目，為了匯聚人氣，開發商使出渾身解數，除了展出沙盤還見縫插針的發放傳單。

記者在現場看到，很多前來觀展的市民，從東門入口處接第一張遞過來的傳單開始，一路直行穿過整個展廳，到西門出口時手裡的傳單已經需要一個大袋才能裝得下。更多的人對手頭的傳單無暇顧及，匆匆接過一瞥後便往地上一丟了事。展廳外開垃圾車的師傅說，房交會這幾天房子沒賣出多少，自己運送廢紙廢品則需加班加點。

北京房價現環比下降

9月份　北京房價環比下降0.2%，是三年來首次出現環比下降。其中，新建商品住宅、二手住宅價格分別比上月下降0.3%和0.1%

資料來源：北京市統計局

深圳樓市成交情況

上周（10月24至30日），深圳共成交商品房357套（4.14萬平米），日均成交51套，環比下跌58%；日均成交面積0.59萬平米，環比下跌50%。

資料來源：置業國際研究中心

長沙擬再出招激活市場

房貸新政能否扭轉市場頹勢，各地房價走向如何，新浪網最近採訪了山東省濟南市、浙江省杭州市、湖南省長沙市等市主管官員。濟南市常務副市長殷魯謙表示，目前遇到的主要是市場信心問題。濟南房地產市場表現一直是不慍不火，在房屋價格大漲的時期，濟南沒有大漲，所以濟南樓市泡沫不多。沒有大漲，就沒有大落。

針對目前表現持續低迷的房地產市場，長沙市率先出台救樓市政策。長沙市副市長劉曉越認爲，調整已經起到一定的效果，但是由於長沙房價不高，調整影響不大，房價降價空間不大。對此，長沙市政府希望通過貨幣補貼的政策，激活房地產市場，同時也希望能夠解決低收入群體的住房難問題。

而早在10月14日，杭州就已出台了二十四條地產新政，內容涉及購房入戶、稅費減免、二套房貸、公積金貸款等許多方面。新政實施效果如何？杭州市副市長張建庭說，目前不清楚房地產市場調整的效果。

廣東省東莞市城市管理局局長鍾耀祥指出，雖然東莞的房地產市場跟全國的趨勢一樣，相對比較低迷。但剛性需求仍可支撐，東莞尚未到需要政府出台救樓市政策的程度。

長沙房交會絡繹不絕的人流量，超過了開發商的預期，但依然是看的多買的少

長沙最新房價一覽

（單位：人民幣／平方米）

地點	價格
市中心區	超過5000元
二環以內	4000至4500元
二環外次中心區域	3300至4000元
東郊星沙地區	2400至3000元

買房送車成為噱頭

滬樓市近日成交情況

日期	成交面積	住宅套數
11月1日	2.57萬平方米	260套
11月2日	1.96萬平方米	211套

資料來源：上海市房地產交易中心

退房潮不絕

遼寧撫順人劉陽，年僅二十二歲，在房地產行業卻有四年銷售經驗。去年，劉陽隨公司從廣州轉戰長沙，現在是長沙市河西某樓盤的置業顧問。劉陽還清楚的記得，去年的這個時候，她每天在售樓部都要接待三四十名前來看房的準買家，經她手賣出去的房子一天也有十幾套。拿着每月豐厚的銷售提成，劉陽常常爲自己的業績陶醉，也萌發了在長沙買一套房的念頭。

可是，一年後的今天，她只能鬱悶地看着門庭冷落的售樓部發呆，與同樣閒着的同事聊天成了她每天主要的「工作」。在公司高額業務量的壓力下，先後已有幾名同事選擇了辭職。作爲基層的售樓人員，每月不足千元的保底工資，如果一個月下來也沒有客人簽單，日子基本上難熬。

不過，細緻周到的服務令劉陽倒不至於顆粒無收。但和高峰期時的月入比較，連續半年來的收入還不如以前的零頭。讓劉陽眞正感到行業危機的到來，是前不久公司連續遭到的民工追討工資事件，以及業主退房的風波。公司最新的樓盤已經封頂，卻要明年底才能交房；一筆四百萬元的工程欠款讓公司在當地電視台曝了光，隨後是大量的業主們前來退房，要求退還房款。

劉陽也無法對客戶解釋工期如此之長的理由。對於公司財務狀況不是很清楚的她，也隱約感覺到了事情並非公司老總描繪的那樣是暫時的困難。

劉陽說，這是畢業以來，自己第一次遇到了職業瓶頸。她說，如果再等半年，還是這樣的景況，也許自己最終會選擇離開這座城市，離開售樓小姐的職業。

民工又追薪