

四川汶川发生大地震后,广州部分买家的购房意愿发生变化,开始转向“低层消费”,业界预计——

高层楼房价格有望下调

□时报记者 徐凤

日前,记者踩盘发现,相当一部分购房者在四川地震后转变了购房意愿,由原来的“非高层不买”到“开始考虑买中低层”,由原来的“买高层房屋”转向“买多层或者小高层房屋”。同时,买家更加重视房子的设计、用材等质量方面的问题。记者另外还发现,目前已有部分开发商针对“高层”单位采取优惠和降价的方式销售。买家购房意愿的转变,是否预示着“低层消费”潮将兴起?高层单位会不会由此拉开“降价”的序幕?

买家开始热衷低层单位

记者上周末走访天河、荔湾、白云、番禺等区域的多个楼盘了解到,高层和小高层住宅的中低层单位及多层住宅逐渐受到购房者的青睐,相对而言,高层单位反而受到了买家的“冷待”。在多个售楼部里,记者发现,现场看楼的人更多关注的是高层和小高层建筑的中低层单位。

在番禺祈福水城,一位带着家人一起看楼的胡先生告诉记者,从去年10月就开始看楼,一直想买南向的高层单位,但汶川地震发生后,始终抹不去许多人被埋在建筑物之下的画面,心理留下阴影,全家人商量,不再买高层单位,现在准备买6楼以下的低层单位。

另一准备在珠江新城的粤海丽江花园购房的王先生,得知在售单位全部是20层以上后,决定放弃购买。他对记者说,“经历地震后,楼层太高,总感觉不太安全,8层以下最好。”

据番禺某知名楼盘负责人透露,自5月份推出新产品以来,尤其是“5·12”之后,中低层单位成交量明显高于高层单位,10层以下单位销售约占80%。与此同时,珠江新城某楼盘销售人员也表示,近两周,高中低层单位都有成交,但中低层单位销售情况明显较好。

购房者更重视建筑质量

除此之外,记者同时发现,购房者较地震前更加重视楼盘的素质,包括建筑设计、用材等方面,买家所问的问题也更偏向于楼盘质量方面。在白云区岭南新世界售楼部,准备购买第二套房的夏小姐告诉记者,之前买房只看重小区环境、社区配套、

户型朝向,而忽略了房屋的建筑质量、用材等质量方面的问题。汶川地震后,给她很大的启发,这次买房,一定要把房屋的质量放在首位。同时,看楼者张先生也表示,买一套素质好的房子,意味着生命和财产有了保障。

据了解,在汶川大地震中,相邻的建筑有的损伤不大,有的却轰然而倒。对此,业内人士认为,地震对广州楼市不可能没有影响,因为,建筑质量对人民生命和财产安全有着直接的关联。

知名房产专家韩世同认为,购房者的担忧并不是杞人忧天,目前,房地产市场并不少见“豆腐渣”工程,广州开发商在积极捐款赈灾之余,更应该反思和警惕,对目前的建筑用料、技术和质量问题要进行一次全面的审视。

高层单位楼价有望回调

据记者多方面了解到,一些开发商已意识到汶川地震给相当一部分购房者心理上造成一定的影响,目前,已有一些在售高层单位的开发商采取了适当的措施,如将高层单位以折扣或直接降价的方式促销,还有一部分准备推货的房企在观望中暗地里探讨应对措施。

记者以买家的身份到珠江新城某高层建筑售楼部里,明确表示要买10层以下南向两房单位,当被告知单价在17000元/平方米并附带装修之后,记者试探问是否有优惠。售楼人员坚决地说:“没有优惠。”当记者拿出非常想买的诚意后,售楼人员对记者说,“倒是有一些楼层可以优惠,但是15层以上的高层单位,是我们近期刚刚打出的优惠,南向望花园,并附带装修,不仅有优惠还有额外折扣。”最后,记者以再考虑一下婉言拒绝。

发生类似情况的高层单位优惠促销的楼盘,同样在番禺、白云、荔湾等区域出现。记者在荔湾区某楼盘现场看到,一售楼人员直接向买家推荐14层以上单位,并以“一口价”等方式来说服购房者。

房产专家吴定金认为,买家对产品的购买意愿受地震的影响发生变化,别墅、情景洋房、多层、小高层、高层的接受程度因其高度而递减,低密度物业受欢迎,而高层物业的销售压力加大,价格有望回调,但中低层单位的接受程度相对高一些。



近日,记者在广州多个楼盘踩盘时发现,自四川汶川大地震后,中低层单位日渐受青睐。时报记者 徐凤 摄

逾六成网友将抗震能力作为购房必要条件之一

这与以前更多关注地段、价格等元素有了较大差别,中低楼层或将成为首选

有关资料显示,汶川大地震人员伤亡总数95%以上是由房屋倒塌造成的,有关建筑专家分析认为,通常地震对房屋的影响基本上是房子上的1/3,这个部位最容易倒塌。于是,质量、低层成了近期广州乃至全国购房者置业所关注的重要元素。

七成网友更关注抗震性

日前,广州搜房网发起了关于“地震后的思考,广州什么样的房子最抗震”的网络调查,共有近3000网友参与。其中,73.86%的网友认为房屋抗震能力目前非常有必要特别关注,而65.36%的网友表示会将房屋的抗震能力作为选购房屋的必要条件之一,这与以前更多关注地段、价格等元素有了较大的差别。同时,对于住宅的关注

角度也有所转变,在购房意向方面,40.79%的网友倾向于买钢筋混凝土结构的商品房,并优先买低楼层的单位。有网友表示,宁可买贵点的,但一定要保障房子的质量。

消费者张先生告诉记者,虽然广州出现高强度地震的可能性较低,但未来购房还是会加大抗震性能、房屋质量等方面的关注力度。“像这次汶川地震,虽然离广州很远,但对广州来说还是有一定影响的。我问过一些朋友,他们都觉得当时在高楼层的人普遍感觉到了微弱的摇晃,而在低楼层的人则没有感觉。”他表示,经过“5·12”之后,他对未来购房的想法有了改变,以后会偏向选择一些较低楼层的单位。“无论是地震,还是火灾等其他灾害,低层单位逃生起来总会方便一些。”

对施工企业要求大提高

“这次地震灾难,已对部分购房者心理产生了较大影响。现在,他们在选择房屋时,建筑质量已成为首先考虑的因素,他们对施工企业的要求也大大提高。中低楼层可能会成为首选对象,这与地震前形成一个相反的局面。”某项目现场销售经理同样感觉到了消费者购房态度的变化。

某开发商营销负责人对记者表示,“5·12”之后,他们在销售中也遇到一些因为害怕地震而转为偏向选择低层单位的消费者。她表示,由于他们的产品是按照国家标准去建造的,在产品质量方面有保证,因此不会因为少数购房者态度的转变,而降低高层单位的价格。

对于消费者的种种担忧,另一开发商区域经理表示,其实,国内已有一套针对抗震性能的设计规范了,目前新建的所有楼盘,都是按照这一规范去进行设计、建造的,抗震标准可以达到7级左右,对于广州这些地震几率非常低的城市来说,足以保证业主的安全,消费者完全不必担心地震的问题。

广州市寒桐投资顾问有限公司总经理韩世同表示,其实,消费者购房态度的转变,归根到底是更加重视产品的质量。他认为,对于广州及其他出现地震几率较低的城市,在这次汶川地震中所带来的冲击,更多的是在心理和情绪层面,部分消费者购房转变为偏向于低层单位,是把以前不喜欢高层单位的情绪引发并扩大化了。

时报记者 李东元