



消费篇

逾八成受访者 暂不考虑入市

记者走访发现，观望者仍占主流，大多数人认为明年价格才会调整到位

面对即将来临的十一长假，各路商家摩拳擦掌，积极备战。不过，记者近日就“是否会趁机入市”的问题进行调查采访中发现，超过八成受访者均表示，不会在十一期间买房。在20位受访者中，有17人表示不会入市。或许，今年的国庆黄金周更多地是一个“摆阵列兵”的大舞台，而很难实现开发商所期盼的“黄金周楼市”。

虽然有超过八成受访者明确表示黄金周没有购房计划，但面对市场上多个楼盘集中上市、优惠多多的现象，有近60%的受访者（共11人）声称会利用长假去各大楼盘转转，了解市场的最新动态。



虽然楼盘纷纷降价，但东莞楼市观望气氛依然浓烈。

时报记者 聂奇文 摄

准备入市：

多为自主需求 但人数不多

在采访中，只有15%的受访者表示，会抓住趁黄金周开发商大量推盘的时机出手。其中，28岁的公务员肖女士称，这次买房是自己的首次置业，主要是用来自主。只要是小区环境好、户型方正实用，价格在5000元/平方米~5500元/平方米都可以考虑。而目前市场上价格处于这个区间的产品很多，选择性很大，所以长假期间她会好好到市场

“淘宝”。消费者鲁先生说，由于之前工作一直在常平，所以自己的第一套房子也买在常平，是去年1月买的，单价为5200元/平方米。现在他工作主要在东莞城区，而城区目前的房价基本为5000元/平方米左右，他觉得这个价格比较合理，因此计划在城区再次置业，主要考虑80平方米的两房，以满足日常的自主需求。

继续观望：

价格未到底线 明年再入市

超过八成的消费者选择继续观望，“担心买了以后房价还会继续大跌”是主要原因。据了解，当前虽然很多开发商均声称房价已调整到位，但由于“3字头”、“4字头”甚至“2字头”的促销价频频出现；因此，消费者认为目前5000元/平方米以上的商品房成交均价并不是开发商所谓的合理价格，东莞的合理价格应在3500元/平方米~4000元/平方米之间。甚至还有受访者认为，房价一旦调整，至少需要3年以上，现在的调整仅仅是刚开始。

但买不买还得继续观望。他认为，打折、赠送装修等简单的优惠并没有达到消费者的心理预期。林先生告诉记者，黄金周的楼市可能会出现众多促销手段，但只要房价调整算不上实质性的降价措施，房价虚高还没有降到位，他就会一直观望下去，达到心理价位为止，计划明年才会买房。虽然没有购房计划，但休假期间，林先生还是打算四处踩盘，但只是为了实时了解市场的动态。

消费者王先生表示，既然开发商会在国庆期间推出各种优惠，而且长假也没有外出计划，所以趁着长假去看看也无所谓，

而消费者沈先生则向记者表示，这段时间，他的手机上也经常收到各种售楼信息。“现在出手还早着呢，入市风险太大。”他说，房价一旦调整，至少需要3年以上，估计明年这个时候才会调整到位。



专家普遍认为，目前东莞楼价已基本回落至合理范围。时报记者 聂奇文 摄

价格篇

推货潮袭来 入市良机显现？

专家认为，东莞楼价已回落至合理范围，买房者不妨趁国庆促销时机入市

时报记者 陈思慧

调查 后市将略降价 但降幅料不大

随着十一的临近，不少发展商已迅速执行价格营销，以图抢占先机。其中，万科率先以“破5000”的起价推出运河东1号小户型单位，再推20套城市高尔夫花园特价房；而包括宏远、中惠、金地等在内的多家房地产企业，也均表示会在十一期间推出让利活动。由此可看出，开发商们都做好了后市价格还会小幅下探的准备。

对此，星城国际花园的营销总监梁立俊认为，由于黄金周前后，多个项目集中放量，为了吸引消费者的眼

球，开发商还是会走“优惠促销”的老路子，但价格调整的幅度不会很大。“因为经过大半年的调整，目前的房价已趋于合理。所以，如果把今年上半年的降价比喻成‘高台跳水’的话，那么，接下来的调整就只能说是底价小幅盘整。”

而宏远地产营销策划部总监廖良越则表示，现在东莞楼盘都是惯性降价，到了营销节点首先想到的就是降价。随着多家楼盘的集中上市，一些清货的尾盘或有资金压力的发展商，可能会开

出价格的新低，从而带动楼市价格整体走低。

在东莞中原地产日前公布的研究报告中也指出，东莞楼市再度降价空间有限，无底下跌已不可能。报告指出，由于今年下半年至明年的供应项目多为2007年拿地项目，而当时的商住用地楼面地价为2647元/平方米，因此昔日高地价将成房价的支撑点；其次，建筑成本大增了30%、东莞住宅市场整体利润率回归到15%左右的水平等因素，也决定了即使还会出现降价也只不过是小幅调整。

建议 价格已趋理性 已到入市良机

即使后市价格可能还会小幅调整，但众多业内人士认为，目前已到入市时机。

中惠熙元李健认为，目前东莞楼市大部分项目在经过调整后，价格基本上趋于稳定。虽然个盘表现可能会出现小幅震荡，但总体上不会有太大的波动。而且最近国家在金融政策上的变化，对于优质并具有较好诚信资

质的发展商来说，是一个利好信息。

光大地产营销总监赵洪亮也认为，去年由于有深圳投资客炒楼等因素，东莞楼价有些虚高，而现在的楼盘价格已调整至很低的水平，楼市趋于理性。

“目前应该是消费者入市的好时机。”瑞峰置业项目总监逢臻表示，一方面，发展

商大力推货，消费者的选择范围扩大；各种性价比相似的楼盘，消费者也能进行更好的对比。另一方面，虽然说东莞房价已接近成本价，再降价的幅度不大，但在今年唯一一个黄金周期间，发展商为了吸引人气，必定还会推出一些优惠，幅度可能不大，但对消费者来说还是比较实惠的。

买房考虑 4要素

- 1.价格。价格当然是最重要的考虑因素，但也并非越低价越好，关键是要适合自己。
- 2.楼盘配套和周边规划。购房者应了解城市的规划，将项目配套是否成熟及片区的发展前景纳入考虑范围内。
- 3.发展商的品牌和实力。
- 4.楼盘的硬件条件。楼盘户型、园林、物业管理、会所经营、居住氛围、社区文化等，都是影响生活的重要因素。