



## 房开退购房源可自行销售 库存房源屡次调整价格、集中上市 购房者可与房开直接议价

近期,越来越多的价格调整后房源出现在市场上,同时较多楼盘出现价格可协商的现象。专家认为,这与去年我市楼市政策的放宽有着很大的关系,这种现象是温州楼市新常态运行特征的表现,商品房已回归居住属性。

### 价格调整房源增多

近日,市民陈先生直接与房开议价,以35000元/㎡左右的价格,从房开购得市中心一在建楼盘,而该盘当年开盘均价超过50000元/㎡;同样,市民李先生看上了市区一准现房,房开愿意以七折的价格出售,而李先生觉得尚未达到心理预期,希望还能享受到更多优惠,彼此还在相互试探中;市民林先生在选择新房时,一售楼销售人员告知,该盘存在一些已缴纳定金的退购房源,若选择此类房源,可享受总价扣除与定金相等金额的优惠。

之前购房大都是购房者被动接受房开提供的价格,如今购房者觉得房开价格开高了,可直接还价,议价几个来回也是常事。这样的案例在前几年难以想象,但最近却日渐增多,许多购房者都能以更低的价格,购得前几年开盘的楼盘房源,而且开始出现购房者与开发商对价格、折扣及优惠措施进行协商的现象。

近期,市区越来越多的已开盘、已交付楼盘进行了尾盘销售,并且对价格进行了相应的调整。根据市住建委房

管局商品房网上销售系统显示,位于市区的公园大地、紫金华府、凤凰城等多个楼盘进行了房源价格调整公示。截至昨天,本月市区已有近20个楼盘进行价格调整公示。

相关数据统计,除少数近期开盘的房源外,大部分进行价格调整公示的房源,当前价格仅为当年开盘均价的50%-70%,也有房源仅为当年开盘均价的40%,出现较大的降幅。位于鹿城区的紫金华府,此次部分房源公示的调整后价格为18000元/㎡,而2012年开盘时的均价为38782元/㎡;位于瑶溪板块的凤凰城,此次公示的调整后价格为13801元/㎡,而2012年开盘时的均价为20000元/㎡。

与此同时,多个楼盘房源近期的价格调整公示中,出现同一次公示存在较大差价的现象。上月进行价格调整公示的两套某楼盘住宅房源,同面积户型差价达到8000元/㎡;本月价格调整公示的另一楼盘数十套房源,价格在24700-34000元/㎡之间,最大差价约9000元/㎡。

### 退购商品房房开可自行销售

去年9月,我市出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,除取消“限购令”外,还对商品房价格调整、退购商品房销售等方面进行相关调整。其中,第四条要求加强商品房价格调整管理,房地产开发企业要按照备案价格“一房一价”对外销售,凡未办理转移登记的已售商品房要求调整价格的,按规定向价格主管部门申报备案后,给予办理商品房合同备案、房屋登记等相关手续。

该《通知》第五条还对退购商品房作出相关规定:房地产开发企业与购房户解除购房合同的,可以申请办理退购手续,退购商品房不再集中公开销售,由房地产开发企业自行销售。

自此,一些已开盘、已交付的楼盘纷纷进行价格调整公示,加入尾盘销售行列,形成近期的价格调整公示潮。进行价格调整公示的房源以2012年前后开盘的楼盘为主。目前,部分楼盘已交付使用,其余楼盘均已进入外立面、园林绿化等扫尾阶段,成为名副其实的“准现房”。此类楼盘大多分布于老城区及龙湾中心区附近,其中老城区以高端楼盘为主,调整后的价格仍相对较高,多数房源价格仍在20000元/㎡以上,并且存在多个30000元/㎡以上的楼盘;而龙湾中心区附近的楼盘调整后相对较低,多数房源调整后的价格在10000-15000元/㎡。

### 商品房回归居住属性

温州大学建筑工程学院副教授潘安平表示,这种现象是温州楼市新常态运行特征的表现,楼市正在步入从政策主导到市场主导,从价格高企到逐步回稳,从规模建设到去库存化的新常态。

首先,取消“限购令”及退购商品房销售等方面的政策调整,体现出楼市步入市场主导、去行政化的特征,使得当初因“限购令”无法购房的购房者,及因“70/90”政策而采取“双拼”、“多拼”的房源,在“限购令”取消后得以释放,形成近期尾盘上市成交增多的现象。

其次,多数2012年前后开盘的楼盘,拿地时间大多在2011年前后,处于楼市最高峰,随后房价开始下滑,可谓“生不逢时”。高楼面价导致开发商选择更为合适的高品质楼盘,却遭遇楼市进入下行阶段,为尽快回笼资金、缓解压力,只得迎合市场趋势与购房者心态采取降价销售。

第三,2013年以来新盘大规模上市形成的高库存量,造成市场供大于求,使得“去库存”成为开发商的首要任务。然而近两年新盘大量上市,品质整体上升,价格又较之前低,总体性价比较高,购房者选择余地更大,导致2012年前后开盘的楼盘优势不再明显,不得不采取降价的方式吸引购房者,给购房者更多让利,与新盘形成竞争。

在楼市新常态下,由于楼市经过市场调整及投资渠道多元化,投机现象的退出,商品房已回归居住属性,价格也顺应市场调整到应有的水平。 见习记者 王非凡