



香港的房价是全世界出了名的“贵”，面积是出了名的小，因此，一种占地只需一两百平方米、每层只有一户、外形细高的“牙签楼”应运而生。这栋“牙签楼”就位于香港湾仔星街，虽然占地不大，但设有会所、西餐厅和空中花园，从6楼起至31楼为住宅单位，每平米最高售价破30万。

(新华网)

夏日炎炎 淡季来袭

咸宁楼市迎年中“烤”验

□记者 黄兰芬

半年即将过去，现在各楼盘忙着总结上半年工作，紧接下来的2个月是传统的暑期淡季。在天气炎热、购房人积极性不高的楼市淡季，开发商面临考验——在城区住房开发体量大、市场过剩、楼盘竞争激烈、咸宁住房需求有限等种种不利情况下，如何“熬”过这个淡季？多家楼盘正在考虑应对之策。

难题三：价格竞争怎突围

对策：降价不是长久策
品质才是硬道理

现在每逢节假日，楼盘必推出优惠活动。对此，一些开发商表示，现在的楼市价格为王，很多人最后都是看房价再最终下定。

一些楼盘的销售负责人向记者表示，咸宁有一定购房需求的人群，经过政策的洗礼和市场的发展，买房也更加理性，更多的看房者需求并不是那么急切，他们只是去看看是否有适合自己的房源，当然价格是主要因素，如果有合适他们的就会出手。在这种情况下，楼盘为了完成销售成绩，只好促销降价，明降价从多种因素考虑不合适，只有通过优惠的形式暗地降价。开发商还通过各种优惠试探市场，摸清消费人群心理能接受的价位，不断地调整房价。

楼市淡季考验开发商的综合实力，无论是资金链、开发实力、营销方式都要面临挑战。咸宁一些楼盘销售负责人认为，在住宅销售中，打价格战不是长久之计，最终会回到产品质量的竞争上来。因此，提高楼盘的竞争力，开发商还需要在住宅的品质、附加值上下功夫。

另外，有业内人士分析认为，咸宁的房价比较“实在”，长久的低价促销只会带来恶性循环。因为从调控的主要目的来看，咸宁不属于国家严厉调控的范围；从市场规律来看，只要符合本地区的发展状况，对准目标消费者的主要需求，市场就会有收获；从开发建房的成本上升来看，房子不存在下跌空间；从近期一些政府救市的政策信息来看，咸宁市因地制宜发展旅游地产，政府给予政策扶持房企发展。因此，咸宁房价下半年还将稳步上升。房产商不应把降价作为销售的主要手段，而是要提高产品竞争力。

难题一：刚需群体怎么抓

对策：按需提供产品 积蓄培养客户

在房产政策的长期调控下，刚性需求购房群体是住房购买主力，也是各开发商主抓的对象。

从城区许多楼盘今年以来的购房群体分析，住房市场需求主要还是咸宁人，有咸宁在外务工人员、县市居民、城区居民，这些人买房主要用来自住。

而这部分市场主要需求青睐的是110-120㎡的中档户型。从市房地产管理局提供的数据来看，城区1-5月销售的住

宅套均面积分别为120㎡、105㎡、118㎡、117㎡、111㎡。

市场上需求什么就供给什么产品，开发商都遵循这一规律。城区各大楼盘面市的产品中100-130㎡住宅占据市场的主流。

武汉大恒金典房地产策划有限公司的负责人韩先东说：“夏季天气炎热，大家都不愿出门，房屋销售量自然减少。这个时候，客户不来找我们，我们就要主动找客户。”韩先东认为，夏季楼市淡季，是挖掘市

场、培养客户、积蓄力量的时候。

咸宁碧桂园一名销售人员告诉记者：“这个时候，我们会去外面拓展市场。有的人拜访老客户，加强与其联系同时，发掘新的客户。有的人拿着传单，针对可能购买的客群一一的上门做工作。”

还有一些地产销售策划公司掌舵人表示：楼市淡季，开发商不能因为客群稀少，而忽视形象、品牌的宣传，应该根据楼盘自身特性，在目标客群中进行宣传。

难题二：库存淡季双重压

对策：突出楼盘特色 平衡市场供需

一些咸宁地产从业人员粗略统计，咸宁全市在售的楼盘有200家左右，在城区就集中有70-80家，城区楼盘一年的产量就有1.2万套，而咸宁常住人口只有不到40万人。目前咸宁城区市民中，很多单位职工都有配有单位房，城区楼盘销售面临的压力可想而知。

如何顶住库存和淡季销售的双重压力？

桂花城策划负责人谢曾祥认为：“城区

市场上，住宅供应量在持续增加，而需求有限。在目前住宅产品竞争激烈的同时，开发商更要关注楼盘、住宅的品质。在住宅品质、小区的园林绿化、小区规划布局等方面要做出不一样东西，让消费者有眼前一亮的感觉。”他还告诉记者，目前我市一些新开发的项目已经意识到城区楼盘同质化严重的问题，开始做出改变，在产品类型、建筑风格上同其它的楼盘区别开来。

据咸宁市住宅与房地产信息网数据显

示，截止昨日为止，城区住宅库存13832套，按照市场目前销售进度，需要一年多的时间消化。采访中不少开发商向记者表述：“希望政策控制土地供应，保证房地产市场供需平衡。这样也能给地产开发者更多的信心。”

此外，淡季楼盘不忙时，开发商更多的是积蓄力量，盘整“柜台”。记者了解到，城区一些楼盘经营团队趁着淡季到外面旅游放松，同时培训学习。

只要小小一张证，少了多少租赁风险

房屋出租须办“租赁证”

本报讯(记者黄兰芬 通讯员高峻)“国家早有规定，房屋出租必须要房产主管部门登记备案。租赁房屋登记备案以后，出租人会领到一份《房屋租赁证》。”今年来，市房地产管理局对城区房屋租赁加强了规范管理，要求出租房屋到市房产局备案领证。

根据国家2011年开始实施的《商品房屋租赁管理办法》第十四条：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。”登记备案后所领取的《房屋租赁证》，是证明经

营场所和房屋租赁行为合法的有效证件。

市房产局产权市场科工作人员说，出租房屋登记备案的好处很明显，除了便于部门管理、及时了解市场租金水平外，最主要是保证了出租房屋的质量。房屋属于违法建筑、处于抵押状态或不符合安全和防灾等工程建

设强制性标准，都无法通过备案。此外，登记备案能有效保护房屋租赁双方的合法权益。

目前，市城区有些房屋租赁方积极到市房产局备案领取了《房屋租赁证》。根据《商品房屋租赁管理办法》规定，违规出租房屋的，一经房产主管部门发现，最高可罚款3万元。