

■ 本报记者 任正直

“春江水暖鸭先知”，而“楼市冷暖通州知”。前句通过描写鸭子戏水反映天气回暖的物候迹象，而后句则表明，要想知道北京楼市的整体气候，则必先考察“北京楼市风向标”通州的房价是否松动。

《中国企业报》记者调查得知，从今年5月、6月开始，通州房价开始出现松动，并且数月保持了下跌态势。相关数据显示，今年8—10月，通州新盘成交均价已从每平方米16000元降到每平方米13000元，而每平方米2万元以上的房价几乎见不到了。这表明，平均房价一度登顶全国的北京楼市，明显释放出十分积极的降价信号。而对这种信号最为敏感、体会最深的则是大量的平民百姓。

事实上，在国家对房地产宏观调控政策的驱动下，从今年年初开始，全国楼市已经显现出量价双跌的现象。据中国指数研究院数据显示，10月份，全国100个城市住宅平均价格为8856元/平方米，环比下降0.23%。十大重点城市住宅均价降至今年3月以来最低，种种迹象表明，楼市实质性拐点已经到来。

### 通州房价跌破2万

最近，通州有名的楼盘京贸国际城经过了几波降价后，价格从高峰时期的2.5万元/平方米下调至1.3万多元/平方米。房价均大幅下跌。

“最后两天优惠，有意请速与我联系。”11月8日晚，通州K2·百合湾的销售员再一次给装修买房的记者发来短信表示，每平方米再优惠3000元。而就在两周前，该项目每平方米还是16000元，且一分不让，要想优惠除非一次性付清房款。

不久前，东亚·逸品阁宣布年底入市，并以每平方米13000元起的价格，创出通州新盘价格的新低。

尽管“半折甩卖”的促销口号让人很难相信，但通州某些楼盘的价格确实降到了开盘初期的30%左右。“开发商卖房，都是互相制约的。一个楼盘大降，会影响本区域其他楼盘的销售。”通州某楼盘负责人接受《中国企业报》记者采访时表示，“到了年底，各开发商都会有现金流或者冲业绩的压力，更愿意采用特价促销的相对保险的形式，以价换量。”

据北京中原地产市场统计数据表示，今年8—10月，通州新盘成交均价已从每平方米16000元降到每平方米13000元，而每平方米2万元以上的房价几乎见不到了。

“从曾经的一路飙升到楼市调控下的迅速收缩，通州无疑正在慢慢挤出泡沫，成为北京房价下跌最快的区域。”一位业内人士表示。

### 购房者表示“不过瘾”

记者在调查中了解到，为了能多卖几套房，各个楼盘的销售人员各出奇招，吸引客源。

通州K2·百合湾打出了“不限，自由购”的旗号，并宣称“独创户型，使用率超过200%，是理想的墅感房”。

而通州云景东路开盘已6年之久的云景豪庭项目因是自建，所以打出了“乡产权，不限”口号进行热卖。

在通州商业银行工作的曹先生认为，房价还要下降40%。他表示，通州住房的建设能力、开发能力是超过需求的。而所谓供不应求的状况，多是因为通州紧邻北京城区，吸引不少投机客，而正是他们支撑起了通州的房价。

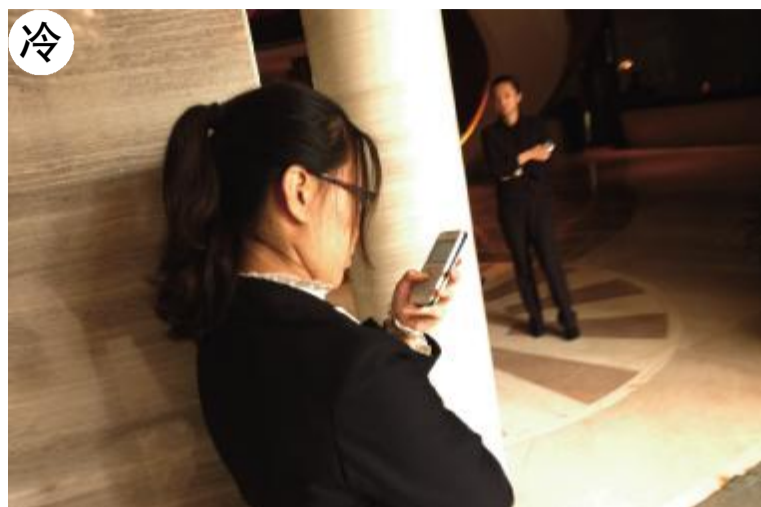
从城区来到通州看房的李女士称，房价刚刚略有下降，要是着急出手，很容易就会亏的。他认为，眼下价格的变化其实是政策和市场的原因，如果国家坚持政策不动摇，房价应该在明年上半年探底。

不过，在通州7090小区租房的邱先生却表示房价松动并不明显。

“报纸、网络上疯传房价拐点来了，可我怎么一点儿都感觉不到呢？”邱先生称，“我去看过的一些楼盘，最近确实都没有涨价，有的甚至还便宜了十几万元。可搬到每平方米，也就降了2000多元。涨价时一个月上涨3000元，降价却是半年2000元。这就叫拐点了？那购房人可真伤不起。”

显然，他觉得房价降得不过瘾！

链家地产的胡先生认为，房价到底没到底，要看购房人买不买账。从目前的实际成交看，“以价换量”还处于价跌量不动阶段，所以，拐点还没到底，至少到明年春节前，房价还将继续延续下行态势。一旦市场成交量出现连续两个月的环比增长，就预示着房价已经降到底了。



左图:11月7日下午3点，通州华业东方玫瑰售楼处内，前来咨询的客户寥寥无几，售楼小姐无事可做。

右图:因高举“不限”大旗，来通州K2·百合湾咨询的客户络绎不绝，销售员显得异常繁忙。

# 楼市冷暖通州知

## 记者实地调查通州楼市生态



在通州租房住的邱立宁和妻子来看房子，邱立宁说，“过去房价一下蹿上了天，现在才象征性地降这么点儿，还不到合理的价格，等一等再看吧！”



在降价幅度大的楼盘，前来咨询的客户很多，销售人员忙得团团转。



11月8日上午，老家四川的杨永生走出地铁天桥，满怀悲伤。三年前他挂靠某建筑公司，在通州区贾后疃做工程，因开发商拖欠10万元工程款至今不给，杨永生老伴因此事于两年前自杀。



降价潮使得开发商急于推销，一位受雇于某楼盘的大妈在地铁出口向客人散发宣传单。



(图片均由本报记者任正直摄)

左图:楼市不景气，销售不好加上薪水下降，通州某楼盘售楼人员挤坐在一起聊天打发时间。

右图:每天结算120元的工钱，来自山东德州的装卸人员高亮乐不可支。图为11月7日下午，高亮在通州一建筑工地搬运建材。