

尽管中国房地产开发商们在刚过去的“十一”黄金周里使出浑身解数，搞大规模促销、推出较大幅度的价格优惠，但中国主要城市的楼市在本次黄金周里的表现并不“黄金”，唯见人气得到恢复，但总体成交尚待回暖。

据了解，在本次黄金周里，广州看楼的人多，买楼的人少，多数广州人仍对楼市抱着观望的态度。业内人士一般认为，广州楼市刚性需求依然存在，只要价格调整到位，购房者还是会积极入市。

在广州，价格仍然决定了市场，黄金周期间销售成绩最佳的两个大盘的每平米均价都在4000元人民币（约860新元）以下。

据中国媒体报道，北京、西安、上海及深圳等其他主要城市在“十一”黄金周里组织的楼盘展销会基本上都是场面红火，但成交极为惨淡。

北京期房销售同比降72%

据报道，北京期房的销售同比下降近72%，日均成交住宅只有69套，超出了很多专业研究人士的预期；至于深圳，“十一”黄金周的秋交会表面喧嚣，但最终惨淡收场，日均成交仅63套，均价也自近一年半来首次跌破万元。

西安在黄金周期间日均成交住宅百套左右，但部分楼盘长假期成交为零；上海则有数据显示，10月4日和5日（黄金周的最后两天）的成交单位分别仅有183套和175套。

著名地产评论人牛刀指出，从黄金周可以看出，中国房价的下跌已经不是局部城市，基本已经蔓延到全国各大城市，就连一些三线城市的房价也开始了下挫。

中原地产华北区总经理李文杰在接受《21世纪经济报道》访问时则表示，今年的黄金周有其特殊性，它是中国假日改革后唯一的一次长假，为此很多人都出去旅游了，而不是留下来看房子。本次黄金周的楼市情况应该结合假日制度改革和市场情况综合分析，目前还不能准确判断整体市场情况，行业内更关注的是黄金周后一到两个星期的市场表现，这将决定市场是否真正步入颓势。

第一太平戴维斯 (Savills) 在针对中国房地产市场的一份最新分析报告中说, 中国主要城市的房价已明显出现压力的痕迹, 毕竟过去的涨幅过于凶猛, 例如上海的高档房价就在一年内爆增超过50%。因此, 现在出现的价格调整并不让人意外, 先是深圳带头 (房价下调), 然后蔓延到杭州、南京及其他主要城市。

与此同时，在人民币持续增值、通货膨胀加剧、出口增长放缓的影响下，中国近期有很多工厂先后倒闭。因为这样的经济情况，以及房价已超出普通老百姓的能力范围之外，才会引发目前的中国房地产市场调整。

第一太平戴维斯认为，中国房地产市场未来的前景将取决于中国经济和其出口市场的实力、以及中国政府在扩大内需和吸引外来投资的表现。

这家国际知名的房地产服务商在报告中写道：“直到这些因素明朗化，中国房地产市场仍会处于不稳定阶段，这将继续对房价带来（负面）冲击。但值得一提的是，不像一些西方国家，中国的经济基础是非常稳固的，因此它的房地产市场还是有长期的投资潜能。”

在中国各大城市的楼市已明显处于下滑通道的前提下，新华网日前报道，业界指出，官方房地产政策的松动是必须的，而且非常必要。房地产专家表示，从国内整体形势来看，扩大内需很重要，房地产市场的健康发展，对扩大中国市场的内需有帮助，因此，对政府而言，激活楼市的任务是很紧迫的。

另一方面，房价继续下降是否有利于促进房屋的销售，业内也有争议。李文杰说，当前主要的问题是市场已经失去了信心，房价继续下降只会让市场信心继续流失，对恢复市场没有好处。