

地产新政连续打压房市

近期省城房企高调推房源

面对紧锣密鼓的调控政策,省城开发商高调加推房源,上周楼市出现众多项目开盘,售楼中心开放,举行奠基仪式等活动,这表明省城楼市正通过积极的营销活动应对,刚需楼盘正受到热捧。

早春省城开发商提前营销

上周六、周日是济南新版楼市“限购令”出台后的首个双休日,记者调查发现,很多大型开发商并没有因为限购而暂停自己原定的营销活动,甚至调整提前了销售计划。

2月26日,绿地国际花都推出的300多套房源90%被抢购一空。27日,尚品清河推出200套房子引来500多人抢购。之所以热销,是因为两个项目提供房源都是不受限购影响的,满足刚性需求的中小户型,并且项目所在区域可提供房源也相对稀缺。

另外,25日,天泰地产邀请济南、青岛近20家媒体发布绿色建筑战略。26日,中建文化广场项目销售中心进行了开

从2月21日,山东省出台楼市新政“鲁八条”,2月25日,济南地区发布房地产调控“济十条”,到3月1日因关闭网签系统,济南房地产市场出现零成交。据悉,济南将最快于本周出台相关配套细则。连续三周内,济南楼市调控已经开始进行实质性实施。

放仪式。同日,鑫苑名家项目进行了奠基暨开工仪式。

大型户型营销活动再加大

面对暂停网上预售申请,以及中小户型的热销,即有的大型、豪宅楼盘已经开始加大营销力度。保利大名湖二期将于3月4日举行认筹活动,开出10万抵15万的优惠,保利花园收官组团部分房源6699元/平米,3月6日白金瀚宫项目也将盛大公开,当日选房享受98折优惠。

一位营销人士分析,“政策初期,大型项目受影响较大,不过这些项目配套,以及产品的舒适度都高于中小户型,随着政策越来越严,一些优质的刚性需

求购房者就把有限的购房机会投给大户型,所以大户型产品也不是没有机会。”

业内预测观望期不会太长

很多人担心调控的效果。而位于小清河沿线的某楼盘项目的销售经理表示,调控的目的之一是遏制价格再涨,让开发商降价。行政手段可以短时间内使市场出现供大于求,出于自身楼盘与企业资金压力情况,一些开发商可能会抢夺有限的客源而降价促销。而楼价一降,买家对楼价的预期会改变,购买行为会趋于理性。

“现在观望是正常,不过等促销达到一定程度,刚需购房者对自己心仪的房子不会置之不

理”。有业内人士预测,济南楼市观望期最多两个月,他的理论依据是2011年济南楼市供应总量较去年没有大幅增加。

政策退市时间点难预测

有人人士表示,随着优惠逐步加大,积聚的需求可能再将大举入市,楼价又有可能出现

“井喷”,这是2009年北京、广州、上海等大中城市房地产市场的经验,不过相信国家应该会预估到相关的风险,所以政策退市的时间点难以预测。并且这次是两手抓,通过行政手段剔除不合理购房需求,通过保障房建设向市场提供更多有效供给,一堵一疏效果自然好于从前。

(楼市记者 郭强)



依靠刚性需求支撑

三四线城市渐成楼市新宠

房地产最新的调控政策“国八条”,让一些房价上涨过快的城市尝到了紧箍咒的滋味,目前20多个城市施行了限购等政策,2011年市场再度逃离起来。而在山东,除济南青岛外,三四线城市的房地产发展受影响较小,市场依然保持着较为繁荣的态势。

在潍坊,目前整体价格比去年上涨近1000元。亿盛大宅院项目总经理赵玉才介绍说,从潍坊的整体市场看,目前万达、绿城、阳光100等大品牌地产公司已经进入,并在今年开始项目的运作,他们会带动整个潍坊房地产市场的品质提

升,还有,一些调控政策涉及不到这里,所以大家对于潍坊城市的房地产发展还是比较看好,一些投资者也把目光投向这里。

临沂专业房地产网站负责人张少康,对于政策对临沂市场的影响有着不同的看法,他说,对于一二线城市来说,限购政策对市场影响是巨大的,但对于临沂来说,影响比较小。

他认为,首先这样的政策不会落到临沂这样的三四线城市,因为这里缺乏足够的优势资源吸引其他城市的人,市场更多的会吸引下面九县的人群到临沂购房。

而处在政策约束范围内的青岛,受限购政策影响七区的成交目前逐渐降温,东海明珠实业公司紫檀山项目有关负责人王泰翔介绍说,与七区的市场状况相比,即墨、胶南等五县市房地产市场则较为活跃,“精装标准不限购”,“胶南不限购”等则成为了许多楼盘的宣传语,吸引了不少外来投资客。

在三四线城市,由于担心更严厉的政策会落到自己头上,未雨绸缪抓紧购房也成为了市场新特点,在德州天津,均价3000的万达幸福里项目不到一年的时间就基本卖完,项目负责人

说,由于担心限购等政策会扩大,当地人也加快了买房的步伐。

一些在三四线城市做房产营销的人士分析认为,外地人到三四线城市投资买房的趋势和力度究竟有多大,在目前买卖双方都在观察的情况下,尚没有一个准确的答案,预计要再过一两个月才能看出市场发展的真实情况。而一个不容忽视的事实是,三四线城市人们的居住质量亟待提高,在城市必须发展的同时,刚性的需求会是三四线城市房地产市场健康发展的巨大支撑。

(楼市记者 田园)

各地楼市

2月北京商品住宅成交量环比降7成创三年来最低

受春节长假、供需淡季和第三轮调控的叠加因素影响,2月商品住宅成交量创三年新低,且价格出现停滞。据亚豪机构及中原地产统计,2月北京共成交商品住宅3535套,环比下降69.4%。相比较前两年

春节期间的成交量,今年2月楼市成交量也达到了近三年来的最低值。据亚豪机构统计,2010年2月(春节期间)北京共成交商品住宅7353套,2009年1月(春节期间)成交量为7200套。(新京报)

2月沪一手商品房成交均价回落环比大幅下滑8.8%

根据中国房产信息集团发布的最新报告,2月上海一手商品住宅的成交量仅17.2万平方米;2月一手商品住宅的平均成交价格也大幅回落到2.0946万元/平方米,环比大幅下滑8.8%。事实上,楼市低迷并不仅仅出现在上

海,北京、广州等一线城市成交量都大幅萎缩,房价下行压力逐渐显现。根据中国指数研究院的最新报告,2月份,全国100个城市住宅的平均价格为8686元/平方米,环比大幅下滑0.48%,但涨幅较1月的0.95%略有收窄。(国际金融报)

南京2月成交商品房1942套比一月份下跌73%

近日,南京网上房地产公布的数据显示,2月份南京全市共成交商品住宅1942套,比1月份的7188套下跌73%,其中江宁、江北两大板块的成交量占了一半左右。“不足2000套的成交量虽然不多,不过从近5年的数据来看,还不是最

少的。”根据南京市房产管理部门提供的资料,记者发现从2007年至今,每年2月份的成交变化都相当大:2007年2月全市成交4066套商品住宅,2008年为1743套,到了2009年是5502套,2010年则为1899套。(扬子晚报)

北京近两月土地出让收入不足去年12月四分之一

记者从北京市土地整理储备中心了解到,今年前两个月北京共出让39宗土地,土地收入达132.35亿元。而在去年12月份,北京共出让59宗土地,土地收入达567.1亿元,今年前两个月的土地收入尚不足去年12月份的四分之一。统计显示,今年2月份北京出让16宗土地,土地

收入达70.9亿元,比起1月份61.45亿元的土地收入略有增长。2月份出让土地中包括经营性用地11宗,经营性用地出让收入合计达69.86亿元,在土地收入中占到98.5%。在经营性用地中,纯住宅类用地只有2宗,其他9宗为商业金融用地或多功能用地。(京华时报)

楼市情报站

楼盘	位置	物业类型	户型面积	最新动态
保利·大名湖	大明湖畔明湖东路北侧	住宅、写字楼、商业	99-220㎡	保利·大名湖二期3月4日盛大认筹,99-120㎡稀缺三室、130-150㎡舒适大宅、180-220㎡奢华豪邸,认筹即可享10万抵16万优惠
中海国际社区	济南九曲	高层、小高层、别墅等	87-143㎡	户型面积为87-143㎡的高层、小高层,预计3月份左右首次开盘。
保利花园	经十路299号	住宅、商业	133-185㎡	压轴组团仅100席,纯四房、醇熟社区,部分限量房源特价6699元/㎡臻稀发售
诚基中心泉城新时代	和平路47号	商铺	10-100㎡	均价在25000-30000之间,优惠政策2万元抵3万,一次性付款9.8折。
海尔绿城全运村	经十东路以南,奥体中心南侧龙奥大厦以南	高层、小高层、多层等	二期锦兰园150-210㎡	一期实景现房超值房源限量秒杀,最高优惠16万/套!二期三层、四层带电梯法式官邸一玫瑰园,即将加推!二期锦兰园,新品火爆预约,预约优惠。
中海奥龙观邸	龙奥大厦东500米	精装高层	86-136㎡	即日起接受预约,认筹3万抵5万,近期更有多重购房大礼,3月6日开盘。
伟东·白金瀚宫	玉函路102号(玉函路派出所对面)	一梯两户、板式小高层	120㎡醇美两居、160-180㎡奢华三居	3月6日,准现房泉城盛大公开,当日成功选房享总房款98折优惠。
海信慧园	高新区中央核心	高层	二期户型93㎡舒适两居、113㎡品质三居,	购房即可获惊喜大礼。
名士豪庭	经十路12372号	高层住宅、写字楼、商业街、精装公寓	90-200㎡	春季住宅新品——92㎡精品两房、135㎡臻美三房即将认筹,恭迎垂询。
丁豪广场	工业南路与舜华路交界处(国际会展中心中心对面)	商务公寓、商务办公和商业	约40、60、80、120㎡的四种户型	预计三月底四月初开盘。
连城水岸	经十路与段兴东路交叉口南100米	高层	99-148㎡	7号楼中央成熟现房,3月12日公开认筹,享2万抵4万超值优惠。
火炬东第	唐冶新区核心地段	高层、别墅	主推户型为88-160㎡的三居奢华大宅	3月20日前预约登记公寓/花园洋房/东山院别墅,最高可获得80000元的购房基金和1500元的健康体检卡。
盛世名门	天桥三孔桥街与北园大街交会处	高层	103-118㎡精致景观三房	一期、二期售罄,新品1#楼典藏宽景王座2月26日盛大开盘,目前热销中。
九如山庄	二环南路与英雄山路交叉口南6公里(二仙大桥西侧)	独栋别墅	每栋四、五百平方米	准五星级私人会所即将荣耀登场,提质不提价,独栋均价为18000元/㎡,全款96折按揭98折优惠。
东方新天地花园	经四路与纬十二路交会处西	板式高层	103-160㎡经典户型	开盘热销中,均价8500元/㎡,一二层沿街商铺开始销售。3月将有惊喜优惠政策。
蓝调国际	化纤厂路与华能路交会处	高层	以104㎡跃层为主	均价7300元/㎡,销售已超过95%。