

济宁房地产市场年中盘点:

房地产市场量价持续齐增长

房产好形势延续到了今年

2012年下半年,尤其是年底,济宁房地产市场和往年相比全然不同,传统的淡季反而成了旺季,压制了长久的购房需求得到了一次集中的释放,这也是造成去年底房地产市场形成“冬天里的一把火”的主要原因。

进入2013年,这种释放出现了持续性,尤其是春节前后,城区的各家楼盘都出现了火爆销售的情况。从上半年统计数据看,每个月的商品房销售量基本都在2000套以上,成交量稳定且一直在高位盘旋。通过上半年几家房地产开盘情况可以明显看出,房屋的销售对于开发商来说不是太大的难题,尚东区、海亮公馆、蓝天豪庭、金色兰庭等城区多个市场主流楼盘在开盘时,均取得了良好的销售业绩,开盘当日的销量普遍在60%以上,甚至能够达到90%。

楼盘推出新房源的认筹期也不是很长,上半年开展认筹的楼盘,无论中心城区的高档楼盘,还是以刚需为主的楼盘,其认筹期多在两三个月之间,便能积累大量的有效客户,这主要是受到市场红火的影响。“今年三四月份,市场是最火爆的。”一位业内人士告诉记者,很多开发商都没有料到岁末年初的好情景能够延续这么长,所以上半年多数开发商增加了营销成本,也推出了各种优惠措施,毕竟顺应市场形势的发展才能得到更多的回报。



购房者在售楼处内看房

2013年上半年飞驰而过。顺着2012年底的好形势,济宁房地产市场明显回暖,楼盘的销量、价格一步步升高,开发商们也在如此好的形势下赚了个盆满钵盈。但“黄金五月”过后,房地产市场已出现颓势的迹象,市场的竞争加剧,在市场份额总体基本不变的情况下,开发商们之间的竞争压力也在增大,如何取得好的营销业绩,是开发商们共同的难题。

“五一”过后销量放缓

房地产市场不可能永远的红火下去,它的发展轨迹出现波动是很正常的情况,今年五月份是上半年房产销售最后的高点,随后便出现了下滑的趋势。

夏季是房地产市场传统的淡季,而今年的淡季表现也比较明显。“天气热,而且进入了雨季,人们不太喜欢外出,

这表现在房地产方面就是售楼处内的来访客户大量减少。”城区一位楼盘的营销负责人告诉记者,从六月份开始,楼盘的销售量越来越差,和之前的预期有很大的差别。从城区的几家楼盘近期认筹来看,意向非常明显的客户并不多,而认筹数量也有限,市场明显出现了颓势。开发商搞各种促销活动的节点和由头也减少,6月份的社会热点是高考,没有其它

较好的节日,也让开发商的噱头减少。

此外,政策的影响和当前出现的钱荒,也让购房者的信心不足。这对于济宁房地产市场来说其实是件好事,毕竟人们对于政策和当前形势更加的敏感,而在以往,国家层面的政策影响到济宁需要一段缓和期。随着接触各种信息的渠道增多,济宁老百姓对外界的了解也随之增加。“以前买房子

是跟涨不跟跌,属于典型的三线城市,现在能做到与大城市的同步,这恰恰是市场健康的表现。”业内人士分析,今年夏天房地产市场将在平淡中度过,预计“金九银十”会出现一次高潮,然后市场会持续一段时间的火热。

竞争加剧

开发商将加大营销力度

楼盘多了,而市场还是那么大,如何从这个大蛋糕中分得更多的分量,是众多开发商苦思冥想的难题。

短短一年的时间,济宁房地产市场发生了质变,想想去年此时城区还没有多少在售楼盘,而今年新楼盘如雨后春笋般增加。北湖新区多块土地推出后,即将迎来集中销售期,尤其是外来开发品牌的增多,刺激了本地开发商的快速成长和变化。

有了竞争是件好事,至少房价无休止上涨的理由很不充分,楼盘要想获得购房者的倾心也需加大营销力度,打造高品质的楼盘,从而促进济宁居住环境的提升。购房者在选择过程中也能够货比三家、多考察、多对比,选一个开发品质、小区设计、物业服务等等整体都比较好的楼盘。

进入7月份,城区多家楼盘根据市场形势也及时做出了变化,对销售人员培训,提升售楼处内的人气,加大宣传的力度,让更多人了解楼盘的信息。还有开发商已经提前为金九银十做准备,争取将开盘日期定在市场的旺季,创造好的销售业绩。

金宇装饰家具城 家装课堂

保养实木家具让它“青春永驻”

要点一: 加盖地毯保护

在夏季暴晒的天气时需要避免阳光直接照射在地板上,造成掉漆、褪色,必要时可以在地板上加盖地毯进行保护。如果地板变形严重,可能是地面或墙壁出现问题,可以掀开一两块地板检查,及时找出潮湿原因采取相应措施。

要点二: 谨慎打蜡

市场上有多种地板保养产品,专家建议最好不要打蜡。蜡油仅仅在地板表层形成一层保护膜,且容易出现地面打滑。树脂油材质的油精产品是较佳选择,此类产品能够滋润地板内部,防止出现开裂掉漆;最好每年换季时做一次护理。

要点三: 适当“降燥除湿”

在日常使用上,纯实木地板与实木复合地板保养方法相似。实木地板适宜20-30摄氏度的室温,湿度应保持在30%-65%。湿度较大,地板容易起鼓空气过于干燥,地板可能出现裂缝。

要点四: 局部损坏宜修不宜拆

有的地板使用时间较长,其中一两块可能掉漆严重。遇到此类情况,最好不要更换。因为旧地板经过多年使用很可能氧化褪色,即使新地板与其是同一批次产品,也能看出明显差别,这样整体效果就不好看了。

要点五: 二次使用要密封保存

地板二次使用,要注意在地板离开原有居室后即运输途中,一定密封装箱。地板在使用一段时间后,已经适应原来室内的湿度,改变环境后如果环境差距大,板材很容易起鼓开裂。

修复,如果情况较为严重,最好请专业人员调整,维修应该在湿度恒定时进行。一般来说,地板安装后的第一年出现起鼓或裂缝是正常现象,一年之后出现此类状况的概率会低很多。

强化地板最怕潮气会经受暴晒和潮湿的双重煎熬,地板如果不注意保养,可能会出现起鼓、干裂等变形现象。除了日常的保养维护外,地板在夏季的“降燥除湿”必不可少。

修复,如果情况较为严重,最好请专业人员调整,维修应该在湿度恒定时进行。一般来说,地板安装后的第一年出现起鼓或裂缝是正常现象,一年之后出现此类状况的概率会低很多。

强化地板最怕潮气会经受暴晒和潮湿的双重煎熬,地板如果不注意保养,可能会出现起鼓、干裂等变形现象。除了日常的保养维护外,地板在夏季的“降燥除湿”必不可少。

修复,如果情况较为严重,最好请专业人员调整,维修应该在湿度恒定时进行。一般来说,地板安装后的第一年出现起鼓或裂缝是正常现象,一年之后出现此类状况的概率会低很多。

强化地板最怕潮气会经受暴晒和潮湿的双重煎熬,地板如果不注意保养,可能会出现起鼓、干裂等变形现象。除了日常的保养维护外,地板在夏季的“降燥除湿”必不可少。

城区在售 高品质楼盘推荐

查看楼盘信息请扫描二维码



凤凰太阳城



建筑十策



济南太白路万达广场



美恒汽博城



新野·尚东区



运河一号



金色兰庭



翠都国际



东方美郡



森森·首府



万丽富德



罗马假日



蓝天豪庭



鲁商·南池公馆

美家汇

雨季装修注意防潮 确保装修质量

雨季装修 施工留意防潮

夏雨一般降雨量大,且来势迅猛,使空气湿度急剧增大,如果此时在施工中没有采取相应的保护措施,便会对家庭装修的工程进度、质量产生一定的不良影响。所以许多消费者对雨季装修心存顾虑。那么雨季施工真的很麻烦吗?如何才能保证工程质量呢?龙发装饰的设计师认为,雨季施工的关键是防潮,只要做好了这一点,就会消除雨季施工中的种种不利因素。

注意事项

保持室内良好的通风
阴雨天气不仅空气潮湿,而且气压低,因此施工中要将所有的门窗都打开,以保持室内良好的通风,这样不仅有利于施工人员的身体健康,而且有助于室内墙面、地面及木材等的尽早干燥。

下雨天切勿刷漆

对于木制品,无论是刷清漆或做混油时刷硝基漆,都切记不要在下雨天时刷。因为木制品表面在雨天时会凝聚一层水汽,这时如果刷漆,水汽便会包裹在漆膜里,使木制品表面浑浊不清。比如雨天刷硝基漆,会导致色泽不均匀,而刷油漆,则会出现返白的现象。

下雨天尽量别铺木地板

无论是铺实木地板还是复合地板,都尽量不要在下雨天进行铺装。因为雨天地面会受潮,特别是一楼,还会出现返潮现象。此时水分蒸发得慢,胶干得也慢,如果在这种情况下,将来很容易变形或出现空鼓现象。但在空气湿度不是很大的阴天里,还是可以铺装木地板的,但要注意铺装得紧凑些,不然天一晴,水分被蒸发干净后,会导致木地板收缩,造成地板与墙体间过大。

如果您一定要赶工期的话

可以在漆中加入一定量的化白粉。据专业人士介绍,化白粉可以

龙发装饰 以质量取胜 做放心工程

地址:洸河路圣德大厦3楼(东门上)

电话:0537-2839777

金宇家居文化艺术博览交易城

JINYU HOUSEHOLD CULTURE&ART EXPO TRADE MALL

经营项目:建材、家具、家私、灯饰、书画、古玩、礼品、字画装裱、玉石雕刻等

金师傅免费维修服务热线:400-189-0537