



房产业内人士
——访谈1



卜江：青岛海锐龙地产经纪副总经理

新推房源大幅增加

从全国的房产销售情况看，上半年的整体销售可谓喜忧参半，如万科、恒大等龙头房企的销售业绩大幅度增长，但小型房企的情况则不太乐观。结合济宁市场也是如此，有着较强资金实力的房企尤其是外来开发商销售业绩普遍较好，而今年下半年随着新房源的大幅增加，市场上的竞争压力也更大，房企应将营销工作做的更好才可。

房地产市场与宏观经济形势的发展存在着密不可分的关系，整个上半年，国际市场的宏观经济形势并不太好。受此影响，国内的经济情况也有很多不确定的因素，对房地产市场来说也有着更多的变数。而今年上半年城区各家楼盘的销售情况都比较稳定，相比去年下半年要稍低一些，项目一次开盘基本能消化一半以上的房源也算不错。这主要是由于新开的项目增多，就比如一个大蛋糕，市场份额变化不大的情况下，每个楼盘分到的那块蛋糕

市场竞争压力更大

的量在减少。

项目多了，竞争也就随即而来。济宁房地产市场的客户群体是以本地居民为主，包括各县市的居民，外来客群很少，而这些客户群中，首次购房的刚性需求居多，所以造成现在中等及以下户型的销售非常理想，而140平米左右的大户型销售难度增大。项目的增多，开发量的加大，直接表现在售楼处内部便是每家楼盘的客户群体在减少，营销的压力增大。

而开发商在做好自身产品保持正常工程进度的同时，还应当让销售团队“苦练内功”，理解国家的政策，了解区域市场的现状，这样才能在市场中立于不败之地。预计今年下半年，济宁房地产市场的总体销量相比上半年略好一些，主要原因是大型房企为了冲击全年的业绩，在“金九银十”期间将会有更大力度的促销、打折等优惠措施，这对普通购房者来说是一个利好。

本报记者 刘守善

房产业内人士
——访谈2



陈宪房：房易营销公司策划总监

南北城区成房产热点

从去年下半年到现在，城区房地产市场的总体成交量比较理想，且对比往年同期也有较高的增长。随着调控政策的变化，济宁房地产市场中的刚性需求得到一次集中的释放，这是造成市场红火的主要原因。从国内大型房企上半年超过预期的销售情况就能看出，国内市场的成交量在大幅的攀升。

具体到济宁房地产市场，随着多年的发展，市场的发展形势逐渐与国内一线城市接轨，这是市场得到健康发展的一种表现。而城区的开发商对于市场的定位也越来越准确，比如市中心的几个项目户型集中在90至140平米，面积符合济宁人的口味，迎合了市场，均获得了良好的销售业绩。另外，包括金色兰庭、海亮公馆和麟祥·帝景在内的项目，不仅产品档次高，而总价也控制得当，这也符合市场的发展规律。

尤其是济北新区和北湖新城，将成为未来两三年内房产的热点区域，

房企市场定位要准确

其中，济北新区由于金字路升级改造竣工在即，在城市开发中有这样一种做法，新修一条高档次的城市道路或新建一个大型园林景观，将带动区域的经济的发展，首先便是房地产的建设。届时，新区与老城区的联系将更加紧密，且济北新区的大型市政基础设施基本建设完成，配套设施相对比较完善，这也是吸引购房者关注的焦点。而北湖新区去年的土地出让集中，预计今年下半年便开始大量的上市销售，而恒大大名都现在就已经开始认筹，鹿港和北湖湾项目也将于近期推向市场。

今年下半年，预计房产市场的价格和销量还将稳步增长，但新楼盘增多会引起更激烈的市场竞争。现在各项目都在追求产品的差异化，即便是不同区位的楼盘也面临着竞争，这主要是品牌效应的竞争和资金实力的竞争，开发商要想在市场中竞争下去，就必须有准确的市场定位，做精品楼盘，做好企业形象，还要让利于民。

本报记者 刘守善

7月21日前享限时售价



冠亚国际公馆

精装房5980元/m²(起) 即买即用

The hardbound room 5980 yuan / square meters, buy namely use namely

小企业特供整层房源300-1500m²自由组合

Small business for the whole housing 300-1500 square meters of free combination

双风格实景样板间恭迎品鉴

Welcome to live fine decoration pattern between two kinds of style

看房·购房·交房·同步实现

精装SOHO成品现房

精装 | 冠亚星城
GUAN YA STARS CITY

0537-2078888

贺营销中心乔迁新址：吴泰闸路香港大厦东300米冠亚国际公馆

实景拍摄
济房开预字[2011]第003号