

买还是不买?看专家点评滨州楼市

面对全国,尤其是北上广地区风起云涌的房产形势,目前滨州房产呈现怎样的态势?发展状态如何?房价又是怎么变化的?继上期探讨了滨州房产房价问题后,本期小编邀请了两位嘉宾,他们将用专业眼光解读滨州房地产市场,并为百姓买房提出建议。

刚性需求旺盛或促房价上涨

山东大学西方经济学博士、滨州学院经济与管理系主任 刘金涛

2010年以来央行逐渐收缩银根,货币政策由之前的相对宽松转入稳健阶段,宏观经济逐渐进入“缺钱”时代,再加上十八大之前房价问题被上升到了政治高度,个别房价增长过快的一二线城市主要负责人甚至被高层直接约谈,正是在这样的宏观形势及行政压力下,2011年底全国房地产市场渐趋进入低谷期,自2009年下半年以来的房价过快增长势头被遏制,很多“买涨不买跌”的老百姓进入持币观望阶段。

尽管滨州仅是三四线城市,但伴随资本流动的越发快速,无障碍,滨州房地产市场走势与一二线城市也大概走出了一波相似的行情,只不过从时间上来看存在一定的滞后性。单从房价来看,到目前为止,滨州市区房价总体水平比五年前同期基本正好翻番,五年间在2009年底2010年初、2010年底11年初分别经历了两次相对大幅的增长。从老百姓角度可能最关心的就是,房价将来究竟是涨还是跌?现在买房是好时候吗?

对房价涨跌问题,按照经典经济学理论,供求决定价格。先看供给,决定房产供给的基础是土地供给,而土地供给的政府垄断局面相当长时间内还不可能改变,尽管自去年以来一直在探讨土地市场的变革问题,但是从现有成果来看,农村建设用地上市交易

还是一件相对遥远的事情;再看需求,一方面当前社会确实有不少人手握多套房,但同时仍有大量中低收入阶层仍旧处于无房状态,再加上“城镇化”的大趋势,刚性需求在未来较长时间内仍将比较旺盛。所以综合来看,从经济学基本理论出发所得出的结论只能是,在未来较长时间内由供需矛盾所导致的房价上涨局面仍将继续。

但是在考量中国房价涨跌问题时,宏观经济形势、宏观调控政策及货币政策是必须考虑的因素,甚至某种程度上,这三者的作用要远大于房地产市场自发作用的力量,正是因此,房价问题才变得复杂化。当然,今天我也不能就这一问题给出最直接明了的答案,但是就买房问题我可以给出明确的建议。

买房是中国人的一件大事,有了房才有家,所以能买房子的时候就可以买。但问题的关键是,什么时候是“能买的时候”?答案其实很简单,既然买房是为了安家,何必在意房价涨跌,使使劲能买起就买,使尽全身乃至全家力气也买不起那就不买,既然不能预见未来,那就复杂问题简单化处理吧。

滨州房地产市场暂未现新热潮

滨州房地产资深策划 戴增辉

目前中国的房地产形势是一、二线城市房地产市场量价齐升,像北京、上海等一线城市地王频现、价格上涨,而人口相对稀疏的三、四线城市却面临着库存积压、资金难收回的局面。一、二线城市开始考虑收紧限购政策,而三、四线城市则开始试探着新一轮微调,打着政策擦边球,希望吸引人口加快住宅销售量。近年来,针对房地产市场未有明显的调控政策出台,维持原有的调控政策不变,但房价的上涨趋势已出现放缓,同时随着国家经济的软着陆方针的实施,资金流入房地产行业也在不断减少,未来的房地产发展会更趋于理性,剥离投机行为,回归居住的本质是必然趋势。

滨州作为三线城市,房地产销售市场一直表现的不温不火。2013年上半年整个房地产形势受国家加税、银行鼓励首次房贷等政策的影响出现了一波购买热潮,

各房地产项目销售明显好于去年,回款速度也相对理想;进入下半年后,销售速度放缓,入市新项目开盘对整个市场有一定的带动作用,但对整个市场的热销影响不大。

参考现阶段的房地产市场走向,未来的滨州房地产市场出现新热潮的可能性较小,一方面受制于本地经济的发展速度;另一方面流动人口的增长,后期的发展必然是以平稳发展为主。滨州房地产行业会进行深入的内部整合阶段,从过去单一盲目的粗放性建设转变为以滨州当地人居习惯为主的精细化打造。从目前的土地供应情况来看,住宅用地在土地供应中的比例较低,目前地块位置是影响销售好坏的决定性因素,未来可能会以新区建设与老城区的旧城改造为主,改善民生,打造北国江南的生活环境更易于被滨州人民所接受。

巴黎花园开盘

打造市中心舒适实用楼盘

10月27日,巴黎花园举办了开盘仪式,更推出“开盘当天优惠3000元”的回馈活动。

尽管开盘当天天气有些凉,但不少市民还是早早来到了活动现场。主办方为市民准备了精彩的节目和抽奖活动,不仅业主,凡到场的嘉宾都可以参与抽奖活动。

据了解,巴黎花园由山东富力房地产开发有限公司开发,项目位于滨州市黄河八路与渤海九路交汇处,地处中央生活区(CLD)的核心,项目总用地面积3.03公顷,总建筑面积490008

平米,绿地率为35.2%,容积率为1.64,是滨州高层住宅中少有的低容积率典范型住宅社区。户型有59平方米到138平方米,可以同时满足不同客户的置业需求,户型设计典雅大方,舒适实用。

巴黎花园地处市中心地段,交通便利,紧邻新六中,生活、购物、休闲、医疗等配套设施完善。在把周边环境、资源融合的同时,巴黎花园把居住的舒适性作为建设的重要考量条件,力求在市中心开辟繁华与宁静的转换空间,突出“生态



化、园林化、智能化、休闲化与现代化”的规划主题。巴黎花园潘总强调,巴黎花园要做到建筑质量和生活品质并重。同时,巴黎花园在考虑青年人居住需

求特点的前提下,保证空间的实用性、舒适性与科学性,杜绝无效面积的出现,不让年轻一族浪费一分钱。
(陈兰 阙乐乐)

微楼市



【楼市政策动向:坚持市场化】住建部政策研究中心主任秦虹在接受记者采访时表示,在上一轮楼市调控中,全国49个城市实施了限购政策,这些政策在抑制投机投资性需求上取得了一定效果。但目前看来,限购、限贷的城市房价仍在上涨,这只能说明市场供应难以满足自住性需求的增长

【业内称三四线城市现供应过剩风险 泡沫隐忧大】与一二线城市量价大幅齐升的局面不同,不少三四线城市陷入了“增长疲软期”,不仅增速缓慢,甚至有所下降。业内人士表示,三四线城市房地产市场开始出现供应过剩及泡沫隐忧,风险不容忽视。

【一线城市金九楼市明显升温 各地定向宽松发力】房地产市场传统销售旺季“金九银十”已经过去半个月。期间,在“地王效应”催化下,一线城市楼市成交量明显上涨,温州、芜湖等城市的“定向宽松政策”也正在发力。业内称,全国楼市有望迎来名副其实的“金九银十”。

滨州豪德贸易广场首届家装节开幕



11月2日下午,由滨州豪德贸易广场主办、滨州建材装修协会等协办的首届家装节开幕式举行,家装节的系列活动也陆续展开。

据了解,滨州豪德贸易广场是滨城区人民政府与香港豪德集团合作开发的黄河三角洲地区超大规模商贸物流集散地,规划占地约1600亩,总投资约16亿元人

民币。项目建设被列为“全国光彩事业重点项目”、“滨州市十一五期间重点工程”。项目设有物流信息平台、客货运输站、公交车站、仓储园区、安全监控中心、星级酒店、市场服务中心以及五金机电、装饰材料、陶瓷建材、板材、百货小商品、副食粮油、物流配送等多个专业市场区,建成后将形成集商品交易、物流配送、电子商务、金融、仓储、星级酒店、商务办公、生活娱乐等功能为一体的综合性商贸物流集散地。

当天活动现场吸引了众多商户和市民参与,主办方安排了精彩的节目和免费餐点。香港豪

德集团副总经理杨吕俊、滨州豪德贸易广场开发有限公司总经理王新华分别发言,就项目概况、未来发展等做了介绍。杨吕俊表示,香港豪德集团布局全国20多个城市,“只要是滨州业主入驻其他城市豪德项目都将一路绿灯。”开幕现场,还成立了滨州豪德贸易广场商业联合会,各个商户会员承诺保证展示诚信经营商户形象,积极主动为市场的繁荣贡献力量。

据悉,此次家装节将持续3个月时间,活动期间将推出全场打折、千万大礼、迪士尼嘉年华等活动。
本报记者 阙乐乐