

D03 WEI FANG LOU SHI 《潍坊楼市》

今日潍坊

面对全国楼市一片涨声,价格稳定的潍坊楼市,整个行业却充满了悲观失望的情绪。

观念改变未来

□文/金陵

2013年1—6月潍坊开发企业 楼盘销售排行榜(住宅)

序号	项目名称	房屋套数	建筑面积
1	高新花园	419	77129.52
2	恒信·金水岸	416	39775.2
3	恒信·首府	409	38153.8
4	中建·大观天下	401	45640.32
5	翔和嘉园	360	46450.75
6	恒大名都	346	47762.72
7	潍城春天	315	27700
8	祥泰世家	280	32488.45
9	三友·翡翠城	268	30902.8
10	华府一品	243	28346.92
11	恒信西江月	222	20641.1
12	中央生活城	206	24146.34
13	东晨大厦	200	11242.85
14	鲁发名城	199	19040.31
15	顺海城市花园	191	24781.3

市场永远是一柄检验企业能力的标尺,无论顺境逆境。初来潍坊,即看到满大街房地产户外广告上的价格血拼,走访开发企业,听到的都是供大于求、血拼价格、现金流陷入泥潭的抱怨。面对全国楼市一片涨声,价格稳定的潍坊楼市,整个行业却充满了悲观失望的情绪。

究竟是哪里出了错?是市场不够活跃吗?从搜房网提供的监测数据来看,2012年潍坊市住宅成交面积3248954平方米,而济南2012年市区普通住宅供应量和成交量均为473万平方米,潍坊的成交量为济南的69%,而潍坊市人口约为190万,济南市区433.59万人,潍坊人口是济南人口的44%。从人口和成交的比例看,潍坊楼市的活跃程度远远大于济南楼市的活跃程度。济南2013年的成交和价格始终可以用火爆来形容,潍坊楼市却陷入对改善城市居住毫无益处,对行业发展百害无一利的价格战血拼。

从商品住宅的供应量来看,自2010年以来,商品房大量上市,远远超出市场的需求,以2010年为例,2010年商品房登记销售面积达665万 m^2 ,其中住宅占581.65万 m^2 ,明显的供应结构不平衡。而2010年潍坊全市土地购置面积却高达868万 m^2 。2012年,仅一季度的住宅供应量就达到了400万平方米。根据以上的数据,同时参考房地产通常的开发周期为2-3年,加上二手房市场的增量,可以认为,至少在2015年以前,潍坊住宅市场会始终处于供大于求的状况。

高度活跃的市场,供大于求的现状,加上明显的供应结构不平衡,导致了整个行业市场都在憋着。资金链不够活跃,高端产品难以出现,供应结构严重失衡,大量同质化产品进入低级价格竞争,同时更加对购买市场对价格的敏感度推波助澜,形成了恶性循环。

市区购买市场活跃、供应市场过度、供应结构严重失衡的现状,造成的首要问题是占据经济主流的房地产市场资金活跃度过低,最终拉低潍坊整体经济的活跃程度。同时必然造成土地市场在未来几年降温,招商引资困难,社会投资资金缺乏源头活水,整体税收降低。因此,目标房地产市场的血拼,最终将造成潍坊整个经济的倒退。

现状已是如此,寻找过错方与发牢骚都于事无补。

否极泰来是自然发展的规律,改变已经迫在眉睫。

解决潍坊楼市现状维持城市经济活跃需要政府和行业的共同努力。

一方面政府要转变招商不养商的观念,从实际出发,在总量上进行宏观调控,控制市场供应量,控制产品供应结构,避免同质化开发,从提升城市价值和提升居民居住水平上,改善整个房地产开发和供应环境,最终达到资金良性循环,实现城市价值提升和人民生活改善。

从开发商的角度讲,每一个行业都是一个圈层,在行业面临问题时,抱怨和逃跑都是浪费能量,只有市场竞争者变成利益合作者,共同面对困境才是上上之策。开发商在当前的市场竞争下,应该将各个利益环节上的同伴团结一致,共同帮助政府进行行业良性决策,推动政策变化和市场调整,延缓同质化产品进入市场的时间,在产品品质和物业服务等方面做好内功。一起等待下一个春天的到来。

思路决定出路,观念改变未来。

高度活跃的潍坊购买市场是潍坊房地产行业的生命力和希望,也是潍坊经济的生命力和希望,政府、媒体、开发商精诚合作,共同努力,为潍坊的未来做出积极的努力。

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码: 3333



恒大·翡翠华庭

老城区 大湖景 精装王

冠军恒大 荣耀华夏

园林升级 配套升级 产品升级

拥80-150 m^2 湖景精装房 送1500元/ m^2 豪装



湖景准现房,园林样板实景体验,恭迎品鉴!

星级配套 皇家园林

融合超市、餐饮、购物、便民等生活配套的风情商业街,满足居家生活的一切所需,在业主入住前将全面开放,这里既是家门口便利的购物场所,也是释放心灵的绝佳去处。



恒大集团 EVERGRANDE GROUP

品鉴热线

5093999

项目地址 潍坊市福寿西街与长松路交汇处西行200米路北

1. 本资料相关内容、图片为对项目所作的示意表现,仅供参考,最终以政府有关部门审批的文件、图则为准。经政府批准的详细规划已在销售现场公示,敬请查看。2. 本资料对项目周围道路规划、环境、交通、公共设施、各种产品广告等,旨在提供相关信息,并不意味着本公司对此作出任何承诺。3. 本资料为要约邀请,买卖双方权利义务以双方签订的《商品房买卖合同》为准。4. 本资料相关内容如有更新,请以最新资料为准。