

D₀₆ WEI FANG LOU SHI 《潍坊楼市》

今日潍坊

透视潍坊地产惨烈价格战

供大于求还是结构失衡？

引言

“购房即享10年免费取暖，限时特价3600”，“低首付、低总价！127平大三居首付10万起！”临近2013年岁末，为了冲刺完成全年任务，类似跳楼大甩卖的广告语已经充斥了潍坊楼市的大街小巷，几乎每一个户外广告都在显著位置标明楼盘价格，这种潍坊独有的“赤裸裸贱卖”式推广，暗示着整个楼市背后硝烟弥漫的价格战进一步升级。

虽然潍坊楼市的价格战由来已久，但自2010年以来，随着城市扩张和发展，楼市价格战愈演愈烈，进入2013年，虽然一二线城市楼市量价齐涨，成交直线攀升，但是潍坊楼市却似乎进入2008年的世界经济危机时期，特价房满天飞，特价甩卖已经成为各个楼盘的促销必要手段。

本报记者 杨万卿

房价曲折连涨10年 开发商依然难卖房

虽然业界一直盛传潍坊房价不涨，但是纵观潍坊商品房市场的历史，我们发现，潍坊的房价事实上一直在涨，而且涨幅也不小。

数据显示，自2004年起，潍坊的房价已经连涨10年，从均价2000元/平方米左右，涨到2013年的均价5000元/平方米左右，10年的时间翻了2番还多。

2005年，房价“奔三”。由于种种原因，潍坊房价进入原地踏步阶段，直到2010年，商品房均价再次上扬超过4000元/平方米。潍坊房价进入

第二个成长期。

2011年，潍坊的高价盘开始不断涌现，年中时期，搜房网数据监控中心统计，作为潍坊市房价较高的区域，奎文区有12盘价格在4000元左右，也成为最受关注的楼盘。但在2011年下半年，受国家政策限制及金融政策收紧的影响，潍坊城区有楼盘直接降至2000元时代，与六年前的价格基本一致。

2012年，房价却与前一年相比，来了个大幅逆转。据搜房网统计，1月份高新区房价全区均价突破5000元大

关。虽然潍坊市平均房价为4500元左右，但五区房价均呈现不同程度的上涨。到了4月份，奎文区的市场均价就达到了5000元以上。

2013年，均价5000元/平方米的住宅已经被市场所接受。

“现在最难卖的是超过六千元的房子。”一位售楼人员向记者介绍，当前虽然房价依然处于涨势，但是不管是哪个价位的房子，成交总是不温不火，尤其是大户型和价格较高的房子，销售更是难中之难，很多楼盘进入胶着状态。

供大于求 存量房够消化3年

“住宅土地市场无限制放量，每年供应量远远大于销售量，积压严重，是导致当前潍坊住宅市场价格厮杀的原因之一。同时由于销售不畅，资金积压，不能形成良性循环，导致开发产品结构单一，更是加剧了无序的同质化竞争。”世纪环球中心的郭总认为潍坊住宅市场的价格战主要原

因是供大于求，同质化竞争。

根据相关数据，截止2011年底，潍坊市存量住宅共计65793套，存量700.7万平方米。从销售量上看，2006年至2011年7月，共销售4254万平方米，年均销售700多万平方米。2012年，潍坊商品房销售总量为325万平方米左右，不及2011年存量的一半。而

2011年商品房供应量大增，据机构数据，最大供应月份超过400万平方米，全年供应面积大约3000万平方米左右。由此分析，随着销售量的下跌，潍坊市住宅存量大增，超过2000万平方米。

以每年消化700万平方米计算，消化完存量房也需要3年左右。



结构失衡 中低价住宅成白菜

残酷的竞争已经使得众多开发商大伤元气，潍坊一位房地产业内人士介绍，目前房价已经处于一个比较低谷的时期，开发商很难再做大幅度的让利。门槛降低对于众楼盘而言，要么是依靠自身实力求销量，要么是“自残”出量。

低利润长销售周期导致资金链紧张，整体市场出现恶性循环：开发中低价房保证销售，导致大量中低价房出现，供过于求，旺盛的刚需也不能满足巨大的供应量。而高端住宅市场比重很小，因为成本高，价格高，在整体价格战中处于劣势。因此，抑制了高端市场的需求，很多高端市场消费人群到外地购房改善居住环境。

尽管万达、恒大等一线大开发商的进入，也没有出现太多的曙

光，这些一线房产公司在潍坊的开发也陷入中档产品，价格竞争的泥潭，导致本身在产品品质、物业管理、环境配套等方面的优势无法发挥。购房者像购买大白菜一样一家一家比价格购买住宅。

德润集团某负责人表示：更多优秀的开发商的出现将会加剧市场的竞争，但同时会提升整个房产市场的居住品质，这是一个很积极的良性的作用。目前来讲，潍坊的房地产市场因受需求制约和对价格较敏感的市场特点，真正高品质的产品还是比较少的。但在新的激烈的竞争环境下，随着消费能力的加强，购房者会对居住品质要求不断提高。由此，这种中低档住宅产品占绝对主流的现状就将受到冲击。

价格战降低经济活力 房地产无法实现城市价值提升

2005年，潍坊市房地产价格上涨突然停滞，同期，人均GDP应声而降。业内人士分析认为，楼市价格战直接的影响是整个城市经济的活力。资金流动速度降低，难以实现滚动发展，全国各地的开发商在这里深陷价格战泥潭，项目长期销售大大增加成本，导致利润进一步下滑，开发企业

资金链陷入紧张，资金流动缓慢，无法带动消费和其他相关行业的资金滚动，随着开发面积的大量增加，会直接影响城市的经济活力。

房地产开发的另一个作用就是改善居住，提高城市价值。楼市价格战使得房地产开发商的这一功能被严重削弱，忙于应付价格战，费尽心机降低成

本，会导致城市居住水平停滞不前，无法最终起到房地产业应有的作用。

众多业界人士呼吁，政府应该出台相应的政策，尽快解决供应量过大，产品同质化，供应结构失衡的问题，使得房地产行业健康良性发展，为改善城市面貌，改善城市居民生活，提供积极的作用。

资讯>>

建筑企业有创新就能领奖金 最高一次性奖励50万元

本报讯 从潍坊市建管处了解到，潍坊印发相关意见从政策上对建筑业进行扶持。据了解，该意见11月1日起施行，对企业创新项目进行奖励，最高一次性可奖50万元。

为充分发挥建筑业在扩大劳动就业、推动经济社会发展

等方面的作用，潍坊市人民政府印发了《潍坊市人民政府关于加快建筑业改革与发展的意见》。《意见》规定对取得特级资质或年建筑业总产值过50亿元的企业由所在地政府给予一次性奖励50万元；对创出“鲁班奖”的企业给予一次性

奖励60万元；对创出国家优质工程、全国建筑工程装饰奖的企业给予一次性奖励30万元；对创出“泰山杯”奖的企业给予一次性奖励20万元，奖励资金由企业所在地政府承担。获得发明专利的建筑企业，按照《潍坊市专利专项资金管理办

法》的规定给予补助或奖励。

据了解，企业为开发新技术、新产品、新工艺所发生的研究开发费用，在按照规定据实扣除的基础上，按照费用的50%加计抵扣应纳税所得额。建筑企业发生的职工教育经费支出，不超过工资薪金总额2.5%

的部分，可以税前扣除；超过工资薪金总额2.5%的部分，可在以后纳税年度结转扣除。

该意见提到，力争到2015年全市建筑业总产值突破900亿元，到2017年将建筑业打造成为千亿级产业，实现税收40亿元。袁洪涛