

D10 WEI FANG LOU SHI《潍坊楼市》

今日潍坊

引言

商务地产陷销售怪圈

潍坊商务地产亟需政策引导

本报记者 周锦江

给我一个保值增值的理由

身处黄金地段的商务写字楼,销售不容乐观,与大部分中小企业仍然扎堆住宅区,办公条件简陋形成鲜明对比,这正是当前潍坊写字楼市场和企业办公特点的写照。

记得一位老总这样说过,觉得潍坊这个城市有特殊的东底和底蕴,只是一种体会,从眼睛中看到,第一感觉是潍坊所有公交车的车站都是用年画做的,说明它有很多的文化底蕴。每次告诉朋友说,你们来一定要顺着蝴蝶的灯,然后会找到我。

潍坊的商务楼宇已经不少,但叫得响当当的,能与楼中业主交辉互映的极少。对于知名文化企业的吸聚力量较

弱,对地产投资者而言其保值增值的保证和空间都不明朗。

“给我一个保值增值的理由”,一位投资者在面置业顾问时直接发问。说服一个“不惑”级别以上的投资者,一些浮夸的愿景毫无力量。当然,政府也在积极地做一些努力。

在潍坊市加快产业转型升级的关键之年,总部经济、现代服务业发展

是城市实现转型与升级的发展方向 and 必然趋势,大力发展楼宇经济,打造可实现总部经济、现代服务业的真实载体,成为了市政府今年“转型升级”工作的重点之一。潍坊也出台了一系列针对楼宇经济的鼓励和规范政策,比如奎文区对大面积租户的房租进行补贴。

有了基础的建设,政策的引导就变得尤为重要。

写字楼销售亟需改变模式

“市场开始更加考验我们的销售方式。原来单纯的等客户上门的销售方式已经行不通了,原来随便买一个商铺就能赚钱的时代也过去,”业内人士说,现在的消费者考虑得更多,在潍坊楼市延续长达10年之久的“坐销”模式在楼市调控背景下,初显乏力。

为了调动一切可能的潜在消费力,为让越来越多的人动起来,以求让市场需求接近供应的前端,“行销”模式逐渐走入潍坊市场,我们的销售团队现在就在不断地走出去。

潍坊的房地产开发一直以来就是观念比较保守,行业发展也比其他同级别城市慢很多。在住宅市场进入激烈竞争阶段后,商业地产开发建设就自然而

然地进入开发商的视线当中。

就商业项目而言,伴随着城市住宅发育完善,其自身表现业态也会作出相应调整。

潍坊的商业地产项目具体业态也大致经历了从社区商业街到超市、购物中心以及最近几年兴起的商业综合体等的发展阶段。在住宅片区发育初级阶段时,商业项目具体业态为社区商业。随着住宅片区的进一步“壮大”出现了一些购物中心、超级市场等商业形态。而发展到今天,潍坊的住宅片区无论从规模还是质量都有了更高层次的提升,就需要相应更高层次的商业形态商业综合体了,大型综合体也就应运而生了。

中心城区商务地产仍是开发热点

设进度不断加快。

招商成效日益明显。奎文区建成楼宇主要集中在中部商贸商务区,区位优势明显,发展要素集聚,有利于楼宇招商启动。全区楼宇平均入住率达到70%,泰华商务大厦、盈隆广场、东盛广场等大部分纯商务楼宇招商入驻率在90%以上。

建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长陈淮来潍时表示,随着城市化进程的加快,在中国特别是像潍坊这样的二三线城市,房地产其实是处于“绝对短缺”状态。陈淮打了

个比方,100个人分80盒盒饭,肯定有20个人分不上。百姓消费已经由简单的衣食需求,改为资产财富的累积。未来二三十年百姓消费的代头引擎将是住房需求的扩张。陈淮进一步解释,商业地产风险也大,如果没有一定的风险承担能力,不要贸然进入。而对于风险承担能力,一个简单的评判标准就是,在不节衣缩食的情况下消费支出占总收入的三分之一以内。

用途很简单,要么代管,要么自持,其基础要求就是保值、升值。

目前,奎文区建成和在建商务楼宇89栋,比年初增加7栋。商业商务面积356万平方米,比年初增加25.4万平方米。其中,建成商务楼宇60栋,商业商务面积140万平方米。在建楼宇29栋,商业商务面积216万平方米,在建楼宇总投资额达到119.36亿元,累计投资额68.04亿元,2013年上半年已完成投资额25.48亿元。中天下·潍坊国际、财富国际大厦等26栋,100万平方米楼宇将建成启用。万达广场、阳光100、绿城·诚园等一批规模大、档次高的商务楼宇建

房价迷雾:

潍坊房价真的不会涨吗?

本报记者 赵松刚

与毗邻城市以及经济水平发展相当的城市相比,潍坊的房价不高,一直成为市民热议的话题。潍坊的房价不会上涨,成为很多人的共识。然而,潍坊的房价虽低,上涨也不明显,但从楼市的繁荣到平淡,潍坊这座城市的房价其实从未停止过上涨的脚步。

10月潍坊住宅均价上涨0.15%

11月1日,根据中国指数研究院发布《2013年10月中国房地产指数系统百城价格指数报告》,10月潍坊住宅均价4683元/平米,环比上涨0.15%。

10月份,借着“金九”这股吹得还算不错的风,开发商继续发力,在“银十”不断推出新的房源,“十一”黄金周过后,销售形势大好。

未曾停止过上涨的这几年

潍坊房价的走势,如果从十年以前说起,不得不说,也发生着一次又一次的跳涨飞跃。几年前,1000多元、2000元出头的房子比比皆是,那时候,在大家的意识中,还没有想到买房一事,潍坊还未形成买房的热潮,然而,不知不觉间,房奴遍地都是,房价节节升高。

目前奎文、高新两区均价已突破五千元,即使在郊区,人们也很难找到3000元以下甚至4000元以下的房子,据搜房网数据监控中心统计显示,2013年7月潍坊成交均价为4302元/平米,仅寒亭区成交均价在4000元以下,为3875元/平米。

记者在采访时,有市民也认为,因为潍坊的消费水平和物价水平真的说实话差距不是很大。一般来说月薪每月工资3000元,房价目前均价市区在5000元左右,市郊4000元左右,相对于青岛上海之类的一线城市,市区的房价一般都在工资的两倍以上。一般人买不起,大城市里物价浮动比较大。受调控影响强。所以楼市里面有很大的泡沫在里面,可能国家一干预,房价可能从20000元每平米直接掉下来。

潍坊房价的主流是微涨

据一项数据显示,2012年潍坊市房价涨跌成W型走势,一季度和三季度房价涨幅处于高峰状态,二季度和四季度房价处于下行状态,其中5月份和10月份为二、四季度跌幅最大的月份,其中5月份跌幅为0.78%,为全年跌幅最大的月份。开发商为追求传统促销旺季,“红五月”进行的打折促销对房价的影响较大,同样10月份跌幅0.61%的原因也比较雷同。值得注意的是12月份作为年底促销旺季,市场回暖的预期加大,楼市成交明显反弹,房价逆势上扬。

从总体分析来看,潍坊楼市房价还是处于相对平稳状态,即便成交量高企,房价仍以微涨为主。对于已经到来的2013年楼市,业内人士普遍的观点是,房价方面,会有一轮涨价的行情。业内人士表示,2013年房价不会再度出现大幅度打折优惠的情况。

购房有难题
拨打本报维权热线

你有购房烦恼吗?你的房子是否如期交付了?新房是否存在质量问题?当你的消费权益受到损害时,你知道怎样解决吗?

如果你曾经在购房过程中权益受到损害,问题至今仍未解决;如果你正在遭受权益侵害,却无法拥有平等对话的平台,那赶紧拨打齐鲁晚报·今日潍坊的房产维权热线吧,专业房产律师,为你排忧解难。

为了帮助广大消费者解决在购房中遇到的问题,本报特联合潍坊王杨律师事务所,开展房产维权行动。为此,本报将定期特别邀请多位资深房产专业律师值守本报维权热线,现场解答购房者遭遇的购房难题。

有购房方面的问题,或者你在购房过程中产生了纠纷,均可以通过拨打维权热线,专业的房产律师将现场为你解答购房中遇到的难题。

联系方式:0536-8073110
发送邮件:qilufangzi@163.com
新浪微博:@今日潍坊
关注微信:今日潍坊
房友会QQ:323667089

