

齐鲁晚报小记者团走进碧桂园,面对满场的看房者,小记者们摩拳擦掌运用起自己新学到的采访技巧。趣味问答、有奖竞猜等活动,给小记者们一次愉快的体验。

临近年底,潍坊各大商业银行房贷进入“缓贷期”,涉及到具体放款时间仍没有时间表。究其原因,有的银行额度已近红线,有的银行甚至已经用完。

WEI FANG LOU SHI

D01-D04

潍坊楼市

齐鲁晚报今日潍坊

2013年11月28日 星期四
本刊主编:金陵
编辑:周锦江
美编 组版:李洪祥



上周成交数据

日期	住宅成交(套)	m ²	办公用房成交(套)	商业用房成交(套)
11月18日	185	19661.29	3	5
11月19日	135	14757.44	4	0
11月20日	176	16920.49	2	6
11月21日	170	18208.88	2	0
11月22日	124	13846.74	7	6
11月23日	78	8100.01	2	2
11月24日	68	4602.38	2	22
总计	936	98582.62	22	41
上上周	796	85838.7	28	16
环比 (%)	+17.6	+14.8	-21.4	+156.2

■ 11月18日至11月24日潍坊共成交新建商品房999套,成交面积102201.64m²。其中,住宅936套,成交总面积98582.62m²。其中奎文区成交169套,潍城区成交190套,高新区成交204套,坊子区成交184套,寒亭区成交70套,经济开发区成交97套,滨海经济开发区成交22套。

■ 办公用房成交22套,成交面积1287.05m²。

■ 商业用房成交41套,成交面积2331.97m²。

(来自新浪乐居公开数据)

集资建房或成“昨日黄花”

□ 春暖

不动产登记制度可能会结束潍坊单位“集资建房”。

众所周知,潍坊单位“集资建房”一直是整个楼市供应的“主力军”之一,单位集资建房主要的福利是价格低,因此,在不限购的市场大环境下,不少潍坊人家会有2-3套房。

集资建房的低价始终干预着潍坊楼市的价格,对稳定与拉低商品房价格的作用不可忽视。同时,大量上市的“集资建房”也成为干预潍坊商品房

供应的汹涌暗流,形成的暗供应量大影响着潍坊楼市的走向。

这样就形成了潍坊的两个房地产市场:一个是集资建房的商品房市场,一个是自由商品房市场。

集资建房在稳定潍坊房价中的作用至关重要。

但同时,集资建房也带来了一系列问题,例如,集资建房由于价格低,住宅品质基本上都处于中低档,社区绿化率,景观缺乏,千房一面,形成单一

的供应结构模式,国内先进的房地产开发模式和高档社区的开发理念无法落地。同时,集资建房社区的物业管理由于价格低,也难以提升档次,服务质量难以提高,无法与国内一流水平的物业接轨。

集资建房也带来了一些消费市场的的不平等,导致消费市场两极分化,一部分人因为工作的单位优势,而轻松拥有多套低价集资建房,一部分人则因为没有工作单位的优势,而只能购买高价的商品房。

国家推行不动产登记制度,将冲击潍坊的集资建房市场,不动产登记首先可以使得房产的拥有状况一目了然,不动产公示制度的推行,过度集中的集资建房产登记将会引发相关部门的关注。并进而出现转变。

众所周知,济南也曾经经历过“集资建房”的洪流,但是随着产权登记公开查询制度的建立,以及房地产销售信息的公示,济南的“集资建房”洪流随之迅速减少,直至几乎消

失。

集资建房是一个特定的历史阶段的产物,同时具有其优势和劣势,在整个国家的房地产前进的洪流中,集资建房必然会被淘汰,并成为推动商品房市场走向成熟和发展的力量。

历史不会停下前进的脚步,房地产调控始终是一个发现问题,解决问题,稳步前进的过程,实事求是,仍然是房地产市场的第一生产力。