

## 潍坊楼市



论

2014年楼市，

向左走，向右走？

□周锦江

春节刚刚结束，2014年已经过去月半，人们习惯性地认为这才是一年的伊始。2月9号刚上班，潍坊万达广场就召开开业新闻发布会，并计划于近日召开开业倒计时誓师大会。

万达，成为春节之后潍坊楼市第一个高调发声者，正如其项目负责人所阐释的，短短百余日，是万达8次开盘后的一次华丽亮相，也是对万达执行力的考验，因为到了给潍坊人兑现承诺的时候了。

进入2月份以来，因为春节的影响，从北京、上海这样的一线城市到三四线城市，楼市成交量均出现了周期性的走弱，潍坊也不例外。在业内外普遍对房地产市场心存忐忑的时候，万达广场开业的所传递的正能量恰如雪中送炭。

不过土地市场依然火爆异常，房地产市场崩盘等言论可信度不高。有数据显示，截至2月2日，北京、上海、杭州、深圳、广州五个城市1月份的土地出让金总额已经创纪录地突破了1000亿元。其中，特别疯狂的是北京，仅1月的上半月，土

地出让金已超400亿元，接近去年1月205.7亿元的两倍。

与一线城市相比，潍坊虽没有那么疯狂，却也增幅明显。搜房网统计，2014年1月潍坊共推出了23宗土地，成交地块16宗，成交金额为4.61亿元。从类型上看，商办用地占了一半。

其实正如大家所预见的，潍坊的楼市产品结构受市场化影响越来越大。普通住宅市场在区位优势、产品无特点的情况下会生存越来越艰难。为规避信贷等政策，易贷款且据投资属性的产品渐成主力。

2014年5月，随着万达广场的开业，将成为潍坊崛起的新型潜力板块，在其幅射半径内，周边的虞河生活城等多个楼盘均会因此受益。滨海新区、玉清街白浪河区域、卧龙西街区域都将成为2014年的重点潜力板块。

业界普遍认为，春节是楼市交易的传统淡季，楼市降温在预期之中，而且也并非低迷到“冰封”状态，反倒是供应量出现了反季节增加，显示出开发商等对后市仍较乐观，因此春节后的成交和价格反弹不可避免。特别是，去年全面房地产贷款增速回升，也成为影响今年房地产市场走势的重要因素之一。



上期微话题：

境外置业稳妥吗？

境外楼盘凭借普遍下跌的房价、优美宜人的居住环境、高投资的回报、海外移民的诱惑等因素迅速成为国内购房者的新宠。不过，海外置业目前仍是具有高额购买力和投资倾向的消费者的选择，仍属于刚刚兴起的现象。

对此，你怎么看？

**杭州海外置业投资移民展：**为应对欧债危机，近一年来葡萄牙、希腊、西班牙等欧洲国家纷纷推出购房移民政策，以期吸纳海外投资，促进本国经济复苏。欧洲购房移民是2013年整个移民行业的新秀，业内专家预计，2013只是欧洲购房移民的“试水期”，随着越来越多的投资者参与进来，2014将进入黄金期。

**广州侨外移民：**“投资移民”迅猛增加，选择“海外置业”投资增速，“海外购房团”队伍庞大。中国与全球化智库(CCG)的最新调查显示，中国海外投资移民与投资方向呈现新趋势，中国企业和个体型家庭的资金投资能

力与国际理财战略，已经开始初步显现。

**linxian163：**中国与全球化研究智库的调查发现，近70%的中国受访者认为，环境、医疗水平等因素成为他们移民的重要原因。“投资移民”迅猛增加，选择“海外置业”投资增速，“海外购房团”队伍庞大。中国海外投资移民与投资方向呈现新趋势。中国23年移民近千万人。

**主播可乐：**快过年了，很多朋友都出国旅行，弱弱的问大家一个：有木有考虑过海外置业呢？

资讯&gt;&gt;

潍坊1月土地成交4.61亿元  
同比增长六成

2014年楼市开局趋冷，多城市成交量环比同比均呈现“朝下”态势，但土地市场依然“高烧”不止。数据显示，截至2月2日，北京、上海、杭州、深圳、广州五个城市1月份的土地出让金总额已经创纪录地突破了1000亿元。

其中，特别疯狂的是北京，仅1月的上半月，土地出让金已超400亿元，接近去年1月205.7亿元的两倍。

与一线城市土地市场的疯狂相比，2014年1月潍坊土地市场则平淡很多。据搜房网数据监控中心统计，2014年1月潍坊共推出了23宗土地，成交地块16宗，成交金额为4.61亿元。

从成交类型来看，本月商办用地唱主角，在1月成交的16宗地块中，商办用地占了半壁江山，占总成交量的50%；住宅用地成交6宗，占37%，工业用地成交2宗，占13%。

本期微话题：

“以房养老”是指老年人将自己的产权房抵押出去，以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式。在老人去世后，保险公司或银行收回住房使用权，这种养老方式被视为完善养老保障机制的一项重要补充。

去年9月，国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》明确提出，“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。此后，“以房养老”首倡者、幸福人寿监事长孟晓苏曾多次表示将于今年1月推出新产品。

详见D02

养老地产将成楼市新刚需

