

一季度房产销量同比降19%

市区楼市没等来“小阳春”，专家分析明年有望好转

一季度，楼市传统的“小阳春”始终未现身。本该“金三银四”热销的房地产市场今年弱爆了：威海市区预售房成交量同比下降19%，多家房企的现房销售同比大大下滑。买房人“再看看”的心理，让春天的威海房地产市场十分清冷。

▶图为市区某楼盘项目。
记者 王震 摄(资料图)



本报记者 王帅

▶ 预售房同比减1200多套

据威海房地产交易网统计，一季度，市区预售房成交量为5087套，比2013年一季度减少1200多套，同比下降19%；总销售面积为45.8万多平方米，比

2013年同期减少80360平方米。一季度市区预售房成交量中，环翠区和高区的成交量较去年分别下降31.6%和38.4%。只有临港区成了“黑马”，呈逆势增

长，成交量同比增长近84%。

数字显示，一季度的成交平均价格较去年降低。一季度的平均价格为5863元/平方米，较去年小幅下降，下降约为

6%。中国指数研究院对威海统计数字显示，2014年3月，威海市区楼市平均价格为6379元/平方米，比2014年2月下降0.33%。

▶ 或为全年楼市定基调

在青岛南路附近的房企负责人吴女士称，今年来房产销售情况一直比较低迷。环海路附近一房地产公司负责人赵先生说，今年有些出师不利，一季度的成交量较去年同期降了一半。赵先生分析，今年的经济不活跃，直接影响今年的房产形势。另外，由于各沿海城市都在推出宜居

的海景楼盘，威海房产的消费需求被分流到其他东部沿海城市。赵先生期待今年7月到10月能迎来销售小高峰。

在南竹岛附近的某房地产公司也遭遇销售冷季。负责人于女士说，今年一季度较去年同期销售量减少20%。于女士认为，虽然最近国家没有对房

产限制政策，但却有不少隐形政策，影响房地产市场。她举例，国家或在三年内实施不动产登记制度，该制度或为房产税铺路，这将影响购买改善性住房人群。另外，部分银行收紧房贷，或提高房贷利率等也是影响因素。

山东大学(威海)营销管理

研究中心副主任蒋守芬分析，目前威海房地产行业处于供大于求态势，不少人都在观望，等待价格松动。威海房地产项目很大部分向北京、东三省、浙江等地外销，而不少城市的限购、限贷政策是拉低房屋交易的因素。他预计，今年的新房成交量较去年会下降20%-30%。

▶ 明年楼市有望转暖

成交量低迷能够引起房价变化？“很多城市房价都撑不住了，想再等等看看。”在威海工作的陈女士目前租房居住，她想看看房价能否再降。

蒋守芬预测，威海2014年房地产价格将平稳运行。他分析，2013年威海经济状况发展平稳，2014年威海经济还将保持低位企稳的态势。另外，国家调控政策将呈现差别化特征，热点城市将抑制投资投机需求，非热点城市政策调控相对定向宽松，对威海房地产行业来说，可能得到相对宽松的政策环境。

蒋守芬认为，威海的房地产没有泡沫，对于刚需的市民，不用挑选买房时机，不需要太长观望期；而对于有投资性或投机性住房需求的人群，或面临亏损的境遇。他说，房屋成交量或在下半年有小幅增加。经过长时期的观察，价格若仍未松动，市民或在下半年掀起买房小高潮。

明年房地产行业会趋于好转。蒋守芬说，2015年经济形势会趋于好转，市民对房地产行业的预期也会见好。另外，青荣城铁的开通将为威海经济发展带来发展动力和机遇，半岛一小时经济圈或会吸引青岛、烟台市民来威海置业。

威海的房地产企业如何应对冷清之春？蒋守芬说，威海大部分企业对目前的市场情况基本上是束手无策。他认为，不少企业的前期定位、营销和策划能力是最大短板，房产企业增强自身实力才是根本。有统计数字显示，90%的问题楼盘都是业态、户型、客群和定价出了偏差，“精细化营销和精细化管理是今年房地产企业的重中之重。”

威海市富海品牌文化发展有限公司

招聘启事：

富海公司是依托威海多家实力雄厚名牌企业成立、以威海及山东特色产品开发、着力将山东特产推向全国市场的资本+媒体+品牌运作机构。

富海公司是威海众多名优企业(颐阳酒业、金颐阳药业、威豪葡萄酒、威海卫酒业、威海紫光科技等)多款产品的全国总代理。几年来已投入大量推广费用，在全国开展威海制造的营销推广，在业内有较强的影响力和美誉度。

富海，着力建设丰收和富裕的威海，富威兴鲁。未来富海机构将进一步顺应国家发展实业、拉动内需大势，与国内一流风投机构、主流媒体强强联合，进一步开展威海品牌的全国广告投放和招商加盟工作，为全国资金和技术进入威海、山东制造走向全国尽一份微薄之力。

为进一步深耕山东，扩张全国，现招聘相关工作人员如下：

1、区域经营经理：主要负责在公司指定城市进行市场开发、进行广告策划和投放、招聘区域代理商，参与当地各项公益和商业会展活动、联系当地报纸、电视台、网站等进行合作，有策划营销、媒体从业人员优先。

2、产品销售经理：对集团客户进行公司总代产品销售、置换，重点是房地产、金融、通讯、能源类客户，做好沟通服务工作；做好酒店、景区、影院等闲置资源的置换业务；做好各地特产企业产品相互代理业务。

3、媒体经营经理和广告业务经理：负责大众报业集团旗下《经济导报》在威海的新闻采编、通讯报道、策划活动、承揽广告业务；负责承揽威海和文登户外大屏、公交车载电视、LED屏、户外立柱等广告业务。

4、办公室文员和客服工作人员：做好办公室内勤工作，做好配合负责经理搜集资料、沟通媒体、解答客户疑问等各项服务工作；联系搜集整理各市县电视直销方案政策，做好协调和服务工作。

员工试用期无责任底薪1600元、正式员工工资2400-4000元加工作补助；销售部门员工2400-6000元加销售提成。公司统一办理劳动保险，办公条件优越，工作地址为威海或文登。

文登地址：

文登区香山路农商银行(中和家家悦购物广场路西)；

威海地址：

经区青岛中路龙海国际(乐天路西，佳世客路南)；

电话：0631-3892356、3892357、3892359、8099999。



威海卫 1923

珍藏白酒 进口葡萄酒

诚招各地广告代理商、产品经销商！ 电话：0631-8099999