

## 步行齐鲁 楼市僵局·分化的三线

“地段、地段,还是地段。”在济宁的房产市场,李嘉诚的这句话得到了更加鲜明的印证。济宁的房产市场呈现出明显的分化趋势,市中心的房价基本都是微调,而位于郊区的部分楼盘价格则出现明显下调趋势。

►威海一楼盘销售中心,购房者在看房。  
本报记者 喻雯 摄

本报记者 孟敏 晋森  
实习生 万汶柳



威海作为东部三线城市的代表,房地产市场也出现“观望僵持”的现状,整个市场呈现供过于求的态势,在库存的消化过程中,由于定价不高,泡沫不大等因素,目前价格稳定在6000元左右,总体未现特价房或降价波动。

本报记者 喻雯 王帅

# 中心区很坚挺 新区明显下调

### 济宁房价区域分化明显

“现在我一天接待一个购房者,年前一天还能给三四个市民介绍房子。”24日,任城大道东头一家楼盘的置业顾问说,现在来看房的市民数量减少了七成,购房者不轻易出手,观望情绪浓。该置业顾问介绍说,“像北湖新区那边的大部分房子已经降价了,我们还没有降价计划”。

济宁一家房产营销公司的负责人说,北湖新区商品房供应量比较大,城市配套等方面较弱,除了道路和绿化之外,学校、商业、餐饮等配套设施都比较欠缺,房子降价促销也在情理之中。

“我们推出了10套特价精装房,总价能优惠十多万,面积从90到130平方米都有。”北湖新区太白路商圈一家楼盘的置业顾问介绍说,面积95平方米的精装房原价是104万,现在贷款能优惠14万,全款能优惠16万。

而在城区琵琶山路一家二手房中介内,房龄10年左右的房子价格也都在8000元以上。“小区周围一公里内,商业、医院和学校等设施比较齐全。”该二手房中介

赵经理说,优质的配套设施和地段让该区域的二手房价格居高不下。

“目前二手房的房主报价理性了许多。”一位销售二手房的业内人士说,位于济宁海关路的一套96平米的二手房,本来房主想报价68万,但看到现在的形势后,最后报价为65万元,“不仅二手房买房者在观望,卖房者也在观望。目前济宁二手房房价处于相对平稳的阶段,不到最后一刻,双方谁也不愿意退步。”

“城市配套设施和基础设施比较齐全的中心城区属于稀缺资源,价格比较稳定。”济宁一家房产营销公司负责人说,城市核心区地价成本高,中心城区的二手房,市民对其认可度比较高,加上学区、商业等方面的考虑,价格难松动。

该负责人说,根据数据来看,济宁的房价总体比较平稳,市民目前对房价的刚性需要依然较大,炒房的比例不高。同时,城区不同区域的房产呈分化趋势,供应量较大的北湖新区,价格下调比较明显。

# 海景房出手难 分销商都转行

### 威海:当前形势对海景房冲击最大

作为威海楼市成交的主力,青岛南路附近的刚需楼盘成为不少首套房置业者的选择。26日上午,记者来到一楼盘销售中心,四五组客户正在看房,置业顾问向记者解释,“你来晚了,现在的价格相比‘五一’的时候每平米涨了200块钱。”

记者发现,置业顾问极力推荐的都是项目剩余房源。沙盘上两栋规划的高层,她一直没有提及。“我想从这些即将开盘的新项目中选房。”置业顾问一口否决了记者的要求:“现在不卖,啥时市场好点了再说。等等看,每平米再涨200块钱问题也不大。”

山东大学(威海)营销管理研究中心副主任蒋守芬介绍,目前威海房地产行业处于供大于求的态势,库存相对较大。今年市区新开楼盘数较去年同期降低一半。他认为,2013年和2014年的主题是消化库存,该阶段房屋价格不会大幅波动。

与威海本土小房企不同的是,一些一线房企的策略则是想办法搞搞活动,“尽快走量”。

25日上午,记者来到环翠区一家中高端楼盘销售中心。目前过万的均价挡住了不少购房者的“看房路”,案场相对冷清。“我们没有特价房推出,价格也比较稳定,目前只有一个总房款98折的优惠。”置业顾问说,目前虽然不好成交,但是定价并不是很高,降价空间很小。

同样是环翠区的一家楼盘,近期也没有开盘计划,在售的是尾房。他们也明显感到客户观望情绪较重,成交周期拉长。“我们目前只是在周末推出几套特价房,也是位置楼层不太好的房源,总价能便宜一两万元左右。”营销负责人说。

“威海的房子有50%都是外地人买的,当前的形势对海景房的冲击是最大的。”该负责人说,现在海景房卖不动了,以往的各路“分销商”都干不动了,不少都已经转行。“这一点充分说明,当前下行的市场是对投机客群的打击,对本地的刚需及刚改购房者的影响不是很大。”