

2014年聊城房价降476元/m²,城区商品住宅降三成

去库存或成2015年楼市主旋律

2014年,全国楼市表现低迷,从年初的信心满满到市场遇冷,传统销售旺季“金九”草草收场。限购取消、房贷松绑、公积金放松等救市号角不断吹响,使得在2014年末有了一定的升温,随着各路房企营销的不断调整,2015年前两月城区部分房源呈现回暖态势,价格小幅调整,为有望出现的回暖呈现出良好迹象。

四区部分房源 优惠信息汇总

本报记者 张超

盘点>>

去年城区商品住宅 成交同比下跌三成

从2014年初,楼市的寒风似乎一夜之间就吹遍大江南北,一线城市楼盘价格开始跳水,三四线城市楼盘也遇到销售的瓶颈,购房者观望情绪愈演愈烈,楼盘销售停滞,双方开始了一场价格的拉锯战。据统计,2014年聊城一城四区商品住宅共成交11525套,环比2013年下跌了34.7%,成交金额71.4亿,环比2013年下跌24.7%。

2014年的1月和2月份正好在春节前后,聊城有不少回乡置业的购房者,楼盘成交量基本与2013年持平,并没有出现明显的下跌。虽然金九银十是传统的楼市旺季,但数据显示,一年中聊城楼市最高成交量往往出现在3月份,2014年3月,聊城城区商品住宅成交1580套,同比2013年下跌近20%,也是从3月份开始,聊城楼盘销量开始逐步下跌。

第二季度,聊城楼盘的成交毫无起色,同比2013年下降了近5成。聊城市场的购房主力还是刚性需求购房者,这部分购房者主要看中的是价格,小三室、高性价比、准现房是他们最为心仪的房源,在市场萎靡的情况下出手购房,大部分都是已经不得不出手,但这部分购房者依旧难以支撑聊城如此多的库存量,部分房源惨淡收场。从7月份开始,经过了上半年的试探,很多开发商意识到,单纯的暖场活动已经无法破冰,以价换量开始陆续成为众多开发商下半年的营销策略。同时,一些新入市的楼盘也主动降低了门槛,在定价方面适时进行了下调,很多楼盘的定价远远低于购房者的预期。

第四季度,国家吹响了救市的号角,限购取消,房贷松绑、公积金放松等,让处于寒冬的楼市迎来了一股暖风,聊城楼市成交也开始攀升,迎来了年末的小翘尾,可以说是实现了软着陆。

总体而言,尽管楼市去化方面曲折不平,但相比此前,根据中国指数研究院发布的指数报告,2014年聊城房价经历了年初的一波三折之后,从5月份开始,一路狂跌到11月份,虽然12月份有所上涨达到4735元/平米,但与1月份的5211元/平米相比,聊城房价还是下降了476元/平米。

期望>>

2015年中高端楼盘 成为楼市热点

从2014年整个聊城楼市来看,城区中高价位楼盘占比增加,销售也亮点颇多。进入到2015年,中高价位楼盘持续发力,成为楼市热点。

从一月份城区房地产市场的具体表现来看,新入市中等价位楼盘以价换量,多以亲民姿态入市,销售业绩不俗;高端楼盘则打响价格战,正常价位楼盘走量稍显迟缓,多个项目纷纷推出特殊房源、特价房源、特惠房源,成为高价位楼盘成交的主力。

新年首月,城区两个新入市项目都开盘热销,一定程度上提振了平静了较长时间的市场信心。从一月份城区楼市反馈,聊城部分高价位楼盘为了快速走量房价出现适时调价的情况,中高价位楼盘价格调整继续深入,参与楼盘增多,部分楼盘项目通过新增优惠直接一步到位,而部分楼盘则相对含蓄,通过“多重优惠房源”促成曲线降价,此类房源一经面市,反应良好,逐渐成为高价位楼盘走量的主力。

除近期推优惠的中高端楼盘外,从全市近期市场情况来看,在2014年末集中促销完成全年销售任务后,一月份在售的部分主力刚需楼盘适时进行小幅调价;与此同时,2014年高价位楼盘个别项目调价后市场反应良好的情形,部分高价位楼盘价格调整继续深入,就目前市场整体反馈来看,不管是优惠促销还是特价房源,针对价格的更深入的调整逐渐展开。

虽然聊城楼市和一线城市一样,都面临着购房者观望以及库存量过大,供需不平衡的问题,但同时从“政策市”的影响来看,政府一旦开始持续放松,市场就会渐趋企稳,然后复苏,购房者也很容易受政策所影响。今年下半年至明年上半年,房地产政策面预计还将持续放松。地方更大范围、更大力度的救市或将持续;同时引导商业银行更大力度的支持首套房贷,甚至还会将二套房贷政策由紧缩转为中性。种种迹象表明,聊城楼市有望在下半年迎来回暖,但不可否认的是去库存或仍将是楼市的一个主旋律。

记者手记

努力多一点 希望大一点

如果2014年的房地产市场,对于开发商还是市民而言都显得并不那么尽如人意,那2015年的新年楼市则让人更值得“期待”,深度调整后的房地产市场能否走出阴霾,迎来转型后的“新一个春”就目前来看并未有着特别明显的回暖信号,但在多重政策及房企阵营重新洗牌的情形下,从新年开始的40多天来看,回暖或许没有那么遥远。

2014年,国内楼市下行趋势逐步得到确认,一二线和三四线城市走势分化显著。中国指数研究院发布报告指出,2014年全国房地产市场步入调整期。受早期拿地、新开工量较大影响,市场供应量增加,需求入市放缓,在供大于求的压力下,房价结束2013年的上涨趋势,大多数城市住宅均价出现下跌,不同城市价格走势分化明显。

在当前整体呈现疲软的背景下,继续调整或仍将是2015年楼市的主基调,房价很难在短时间内大幅反弹。业内人士分析,2015年住房市场或将呈现双重分化的趋势:首先,一二线和三四线城市的分化调整,一二线城市需求旺,消化快,调整时间较短;三四线城市需求弱,供给多,消化慢,调整时间较长。其次,短期调整和长期调整的分化。从目前的局势来看,仍存在短期调整的可能性,而长期的调整则需要很长一段时间。

从2014年12月份全国36个大中城市存销比指标来看,一线城市及部分二线城市去库存化周期回落至合理区间,但库存压力仍然较大,市场去库存化周期在15个月以上,市场基本面表现欠佳的城市仍占大多数。房企在2015年的经营策略或仍将以平稳去库存为主。

无论新一年楼市走向如何,更不去界定买卖双方市场的归属怎样,市场需求总量是客观存在的,这也需要市民及开发商都应秉持一种理性和更为积极的心态来对待,无论是作为开发商还是置业市民都应有着相应的努力,定价,优惠,配套物业等更趋理性亲民,同时作为置业者而言,更要充满信心,保持积极的购房心态,多方的努力才能让“乐居”的目标更近一点。

(张超)

聊城东昌府区

昌润莲城。认筹交1万抵3万。
水岸花语。两室房源全款91折,首付30%可享92折,首付10%享93折;三室房源全款95折,首付30%96折优惠,首付10%可享97折;多层房源每平米优惠50元。

阿尔卡迪亚北区。每平米优惠100元,全款可享96折,首付30%享98折,一成首付可享99折。

弘泰御景王宅。返乡置业凭项目海报直降15000元;开盘特惠月,总房款再优惠3000元;抄底价4599元/平起;超低首付2万起;商业贷款可享99折优惠;一次性付款可享98折优惠。

锦绣家园。交1万抵3万,最高可获赠8888元装修基金。

莲湖花园。老带新,老客户获赠电动车一辆,新客户可享2000元购房优惠。

伟业·中华御苑。购房零首付;交2万定金可享97折;7日内交齐30%首付,每平优惠50元;全款购房每平再优惠50元。

星光·水晶丽城。两万优惠+房款96折优惠+交定金一周内签合同,再优惠5000元。均价5200元/m²。

经济开发区

当代·国际广场。现在购买当代国际广场项目在售房源享家电大礼包,如不接受实物可直抵房款;关注当代国际广场官方微信即可获取刮刮卡一张,每天限前50名到访者。参与老带新活动成功购房的,可获得2000-3000元现金或购物卡奖励,或获得地下停车位三年使用权。

星美·城市广场。两万优惠+99折+车位减5000元+首付分期,最低10%。均价4100元。

香格里·华粹园。认筹优惠为交2万,每平米优惠100元;交5万每平优惠150元;交10万每平优惠200元。

高新区

裕昌·大学城。10#楼交1万抵3万;到访客户凭券领取年货大礼包。

华建·1街区。项目首推1#、2#、4#、5#、6#、9#、11#、12#楼8栋楼座中的部分房源。

金柱·大学城东苑。全款98折,以房养老活动持续进行中。

旅游度假区

恒大大名都。首付2万起,即可抢住恒大精装3房;80-150m²金牌户型,送1500元/m²满屋名牌豪装,再送5万安家费。

民生·凤凰城。首批推出的房源都是11层和18层的小高层,户型面积88-142平米。

(备注:优惠信息最终解释权归项目方所有)

