

# 五月多盘加推,刚需户型去化抢眼

## 中端新盘渐成去化主力

本报聊城5月6日讯(记者张超) 相比以往刚需热销盘荣盛·水岸花语、星美·城市广场成交良好的态势相比,近期新入市的刚需盘则显得尤为抢眼。东南片区纯新盘华建·1街区、裕昌·九州国际抢滩入市,打破传统热销盘的格局,使中端楼盘的去化更加抢眼。

从阿尔卡迪亚到金柱?大学城,从荣盛·水岸花语到裕昌·大学城,较长一段时期内,传统热销楼盘的去化一直领跑水城楼市。眼下,市场上新盘层出,老楼盘项目随着房源销售逐步步入尾盘销售阶段,楼市也逐渐成为新盘的主场。

去年10月份,市场平淡之际,楼市“黑马”星美·城市广场的低价高调入市,逆市热销,成功打破以荣盛·水岸花语、裕昌·大学城为核心的畅销格局,以800余套房源高调入市,均价4000-4100元/㎡。在当时市场行情平淡之际,入市不

足一月,以500余套的销售成绩领跑聊城楼市,再度让全聊城的关注焦点集聚城东。2014年9月之前,荣盛·水岸花语、裕昌·大学城两大刚需畅销盘分庭抗礼。荣盛·水岸花语连续9个月蝉联楼市销售排行榜第一,裕昌·大学城位居第二。受去年市场行情的影响,两大刚需盘均采用小幅度加推方式,推出新品房源,去化效果良好。

进入2015年以来,荣盛?水岸花语所有楼座均已开盘销售,尽管受房源限制,但四月份仍然保持七八十套的销量。星美?城市广场,因定价较低,自去年首次入市以来销量一直居前,春节期间星光旗下楼盘联动销售,也取得不错的销售成绩。

进入4月份后,竞品楼盘增加,原来的价格优势已经不明显,在竞品项目强势宣传推广下,项目成交出现下滑。据了解,项目3月份成交了百套以

上,4月份刚成交了70余套。

热销老盘中,仅裕昌·大学城一枝独秀。裕昌·大学城4月份加推9#楼新品房源,截至目前前两居室小户型已全部售罄,当月房源去化共计160余套,销量再度攀升。目前,项目为准现房销售,年底前即可交房,且周边配套正逐步完善,性价比较高。

荣盛·水岸花语、裕昌·大学城、星美·城市广场在产品方面,主要面向首次置业者,主力户型为80㎡以下的两居室和100㎡以下的三居室。对于购房者而言,面积小、总房款低,购房门槛相对较低。且三个楼盘均为实力聊城实力开发商旗下的楼盘,建筑质量、交房时间以及后期物业服务有保障。

眼下,五一刚过,城区多个项目集中加推,尽管大部分都是小体量加推试水,但从市场释放的信号不难看出,中端序列又添不少新鲜血液,市场反馈良好。

市场调查>>

### 中端序列再添新宠,东南片区亮点频现

4月份,高新区纯新盘华建·1街区、裕昌·九州国际正式亮相,两楼盘凭借其产品优势亦或营销模式,成功跻身销售(认筹)第一梯队。华建·1街区从2015年初开始暖场活动不断,极大的吸引了置业者的目光。

华建·1街区从4月下旬开始大规模进行宣传,据了解,项目每天到访量能达上百组。项目首推7#、8#、11#、12#楼,户型面积从95-140㎡不等,主推100㎡以上的三居室。裕昌·九州国际4月26日首批房源正式认筹,当天认筹客户达300余组。项目每天的自然到访20、30组。项目首推房源500余套,户型面积从85-135㎡不等。华建·1街区、裕昌·九州国际定位中端,所推产品主要面向首次置业者和首次改型置业者。

长期以来,高新区一直是裕昌·大学城一枝独秀,随着竞品项目的增多,片区也渐渐成为中低端盘竞争的主战场。目前金

柱·大学城东苑可售楼座已经开始全面入市,陆续推向市场,即将入市新盘项目也频频抢风头。

高新区作为新成立的片区,各项配套设施正逐步完善。高新区文轩中学、外国语小学已正式开课;聊城市实验幼儿园计划今年开建;华建·1街区将引入山师大附中、北师大幼儿园等知名学校。医疗配套方面,东华三甲医院规划,选址已确定。另外,九州洼湿地公园也为片区加分不少。

已经投入使用的文轩中学和外国语小学高新区分校不属于划片招生的学校,而且就目前来看,不少配套皆在筹建中,仍存变数,因此片区内在售楼盘定价方面大多比较务实,“4”字头的价格让刚需置业者更容易接受。新面市的裕昌·九州国际、华建·1街区仅一路之隔,都位于该片区,且都沿长江路分布,配套共享、客群一致,竞争的火药味十足。

## 4月百城住宅均价环比基本持平

聊城住宅均价4654元/平,环比跌0.64%

据中国指数研究院消息,根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2015年4月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10522元/平方米,环比微跌0.01%,跌幅较上月缩小0.14个百分点。其中,聊城4月住宅平均价格为4654元/平方米,环比下跌0.64%。

据了解,2015年4月,全国100个城市住宅均价环比微幅

下跌0.01%,跌幅收窄0.14个百分点,同比下跌4.46%,跌幅扩大0.11个百分点;十大城市住宅均价环比转跌为涨,小幅上涨0.12%,同比下跌3.46%,跌幅扩大0.27个百分点。

政策方面,“330新政”后,多城市继续出台公积金调整政策,积极稳定住房消费;货币方面,4月20日央行宣布再次降准1个百分点,进一步改善房地产投融资环境;需求方面,各类政

策组合效果初步显现,市场信心逐步增强,楼市整体成交量平稳释放;供应方面,随着房企推盘节奏加快,主要城市迎来供应小高峰,库存量略有增加。整体来看,政策利好影响下百城价格指数整体表现平稳,跌幅继续收窄。

随着各类政策逐步落实及货币环境的持续宽松,首置及改善类购房需求将平稳释放,市场回暖趋势将进一步延续。

由于当前大部分城市住宅库存量仍处高位,短期内全国整体价格将保持平稳。不同城市来看,各城市对政策敏感度存在差异,未来价格走势将持续分化。

业内人士指出,随着各类政策逐步落实及货币环境的持续宽松,首置及改善类购房需求将平稳释放,市场回暖趋势将进一步延续。一线城市无疑将在分化走势中,率先走出低迷。

尽管当前市场各方对新房的后市预期较为乐观,但是目前房企依然更为注重去化,一边继续上演各种促销卖房策略,一边积极营销品牌,寻求转型。由于当前大部分城市住宅库存量仍处高位,短期内全国整体价格将保持平稳。不同城市来看,各城市对政策敏感度存在差异,未来价格走势将持续分化。

(张超)

链接阅读

## 五月多盘小体量试水加推

本报聊城5月6日讯(记者张超) 进入5月以来,虽然市场呈现回暖态势,但从推盘上来看,开发商依旧比较谨慎。据了解,5月份城区有6个楼盘集中推新,且多为小体量加推试水。

据了解,五月份确定推新房源的楼盘有华建·1街区、裕昌·大学城、香格里·华粹园、伟业·中华御苑、阿尔卡迪亚北区、畅博·怡情湾二期。从推盘量上来看,除华建·1街区首次面世,一次性推出4

栋住宅楼座外,裕昌·大学城、香格里·华粹园、伟业·中华御苑、阿尔卡迪亚北区均为小体量加推。

华建·1街区1日推出四栋住宅楼座近400套房源认筹,户型面积区间为95.5-139.5平米;伟业·中华御苑1日推出98套特价房房源,户型为110-115平米的三居室;裕昌·大学城最后一栋住宅楼座预计5月中旬开盘销售,户型为89平米的两室两厅、137平米的三室两厅;香格里·华粹园2#(部分)、3#

楼预计5月份开盘销售,户型为87-139平米的两室两厅、三室两厅、四室两厅;阿尔卡迪亚北区7#、9#楼正在向总部申请认筹中,计划加推其中的一栋;畅博·怡情湾二期1#、2#、3#楼计划5月底选房,户型面积从108-132平米不等。从本月开盘房源产品上来看,主要面向首次置业者和改善型置业者的购房需求。

5月份,主流开发企业金柱、当代、星光等暂无推新计划,荣

盛、裕昌虽有推新但力度比较小,均加推一栋住宅楼座。金柱旗下在售楼座的金柱·大学城、金柱?大学城东苑、金柱·海德公园、金柱·绿城以及现房项目金柱·月亮湾、金柱·康城从4月底开始陆续公布新优惠政策,六盘联动推出5月购房季活动去库存。当代?国际广场项目本月依旧是去化住宅、公寓、loft产品,暂无推新计划。星光旗下的星光·水晶丽城、星光·城市广场已无力推新,

星光·中央丽都1#楼计划6月份推出,星美·城市广场一期也已全部开盘销售,二期刚动工预计下半年上市。

从本月推盘量上来看,虽然市场全面回暖,但开发商对市场去化的态度依旧十分谨慎,试水市场意图明显;另一方面,市场回暖也让开发商加紧力度去库存。纯新楼盘在入市时受整体市场环境的影响,在定价方面,都趋向理性务实,便于快速去化新品房源。