

优惠调价两相宜,三月过半

新老盘蓄客去化更趋理性

本报记者 张超

眼下,传统的“金三月”已经过半,各大售楼处的人气开始逐渐复苏,客户到访量回升,针对在售热盘和即将入市的新盘而言,直面2015年的房地产市场,都适时做出了调整,大幅让利或延续返乡置业优惠以期快速清盘成为部分在售热盘的常用方式,另一方面,即将面世的新盘,在嗅到楼市回暖迹象的同时,也开始适时调整单平价格,蓄客试水,三月楼市的“阳春”迹象或将在各大项目积极调整营销策划后悄然来临。

在售热盘相继促销,以期快速去化

“上门有礼,一张车票抵万金,买房有折……”早在农历春节来临之前,不少在售的热点楼盘相继开展针对返乡置业的各类优惠活动,诸如荣盛、裕昌、当代、恒大等旗下的项目都相继推出专门的返乡置业优惠。尽管从年后的回访过程中,部分楼盘反映效果并未达到预期想象,但随着年后的正常开班,人气开始逐渐复苏,致使不少项目依旧延续返乡置业的优惠力度,甚至适时

把握这一有利时机,加大优惠力度,以期快速去化。

进入3月以来,在此前推出返乡置业的不少热点楼盘中,依旧延续以往的优惠力度,甚至给出更加诱人的折扣,赚足市民眼球。据了解,裕昌大学城推出20套特价房源,较此前均价,有着明显的调整。恒大名都在三月中旬也推出了重磅优惠,商铺、车位超低折扣促销。自3月1日起,案场优惠由85折调整为88折,同

时又推出特价房源可享85折优惠。

受市场行情的影响,春节过后各大售楼处人气虽然都有复苏,但房源走量不多,随着优惠幅度的加大和时间的延长,走量也开始逐渐回升。在人气复苏之际,开发商加大促销力度,抓住更多的潜在意向客户,与以往相比,开发商在打折促销方面更为明显,以期尽快完成销售任务。

“小阳春”推迟,热盘调价蓄客

一方面是明显的让利走量,另一方面部分房源也开始悄然调价,除推“特殊房源”的楼盘外,部分楼盘年后开始收紧优惠,价格小幅调整试水。

三月,第一个传统楼市销售节点,也是开年第一个销售旺季,但时值眼下,今年的楼市小阳春显然已向后推迟,随着人气的回升和部分热点房源适时的调整营销计划,推迟时间应该并不久,业内人士分析,四月份将成为今春首个关键的去化月份。

2015年楼市相对较为特殊,从2月上旬到春节假期结束前,在聊多家开发商推出返乡置业

的优惠政策,让需求在一定程度上得到释放。春节假期结束,2月底至3月初,楼市推盘节奏尚待规划,购房者持观望态度,市场信心略显不足。

记者走访发现,水城多数楼盘项目于2月25日正式开班,客户到访逐步回升,部分楼盘基本恢复年前销售状态,销售逐渐步入正轨。

从目前城区在售楼盘来看,收紧优惠的楼盘还在少数,这些楼盘或是刚面市不久或者到了调整优惠的节点,有着各自的特殊性,并不具有广泛的代表性。而且,上述楼盘价格虽有所上

调,但涨幅很小,价格调整仍在进行,整体以稳定为主。

但从目前市场整体行情来看,水城楼市不管是新盘入市,还是老盘推新都较为谨慎。无论是意图快速清盘的热销房源,还是即将全新入市的焦点项目,在针对蓄客和去化等方面的营销手段上都更加谨慎,另一方面,新品房源入市蓄客周期明显拉长也成为年后乃至更长时间段内一个显著特点,一方面是受低迷市场行情的原因,蓄客没有达到预期;一方面,受工期影响,开发商也放缓了入市节奏。

热点聚焦

楼市回暖

“小阳春”有望适时到来

据悉,中国指数研究院3月16日发布的数据显示,24个主要一二线城市住宅成交量较前一周(3月1日至3月7日)上升27.6%。随着两会落下帷幕,中央对房地产业的正面肯定与支持使得市场信心得以提振,开发商亦加快推盘节奏,楼市有望迎来小阳春。

其中,一线城市总体成交量环比涨幅达25.6%,其中上海涨幅最大,达48%,深圳涨幅也超过20%,仅广州微降3.1%。二线代表城市成交总量较前一周上涨28.2%,超七成城市呈现环比上涨。其中,昆明、海口成交量翻倍,涨幅分别达109.8%和106.4%,青岛也有超60%的上涨。同时,温州、厦门、贵阳、大连及福州等成交量环比出现下降的城市中,降幅均未超过两成。

截至3月14日,CREIS中指数数据监测的12个主要代表城市库存总量环比上周下降1.02%。尽管节后推盘量有所回升,但成交回升相对更为迅速,各地库存总量继续减少。其中,合肥库存下降2.6%,上海、南京、苏州、温州上周库存降幅也在1%以上,仅深圳库存略有上涨,涨幅为0.11%。

不仅是住宅市场,土地市场也呈现明显升温迹象。上周,中指院监测的全国40大中城市推地总量环比增加24%;

其中,住宅用地推出量环比增加79%,武汉推出量最大。成交方面,主要城市成交量环比增加136%;住宅用地成交环比大幅上涨8倍,天津成交量最大。出让金方面,主要城市环比增加38%。

中原地产研究中心同日发布的统计数据也显示,上周,受监测的54城市成交量快速复苏,一周签约套数为4.54万套,环比前一周上涨了20.7%。

业内人士透露称,春节后一个月,市场已经基本恢复到春节前一周的正常水平。从不同城市区域看,一二线城市的表现明显强于三四线城市。两会后,针对房地产市场的宽松政策将继续出现,预计市场的整体走势将会继续向好,后续改善性需求的入市量将会有所增加。

现阶段房地产市场已转向,对改善性需求将继续松绑。因此,二套房回归5成首付是必然选择。4月很有可能出台相关政策。二套房贷的首付变化,主要对一二线城市产生影响,这些城市的改善性需求总量较大。所以首付的降低将对一二线市场带来比较积极的影响。而目前的三四线城市,因为市场供应已经绝对过剩,这种情况下,二套房贷松绑带来的影响不大。

本报记者 张超



2015学年齐鲁晚报小记者火爆招募中



招募条件

齐鲁晚报小记者继续招募,全市中小学在校生凡口才好、热爱写作、身体健康、乐于参加各类实践活动者均可报名,录取后由齐鲁晚报小记者团统一颁发小记者证。中小學生可带个人有效证件和两张彩色1寸照片到本报报名,小报童可凭暑期营销秀胸牌及照片报名。

报名热线: 0635-8451234 8277092

报名地址: 兴华西路93号齐鲁晚报今日聊城编辑部(兴华路与向阳路交界处西北角)