

6月推盘加大优惠

开发商稳抓刚需购房者心理

专刊记者 夏超

随着烟台“一房一价”的落实,部分银行酝酿上调首套房首付,受5月18日第五轮加息上调存款准备金率0.5个百分点等政策影响,开发商终于熬不住,纷纷在5月扎堆开盘,在6月加大优惠力度,开始宣传。海、山、河、湾的房产概念层出不穷,地中海风格、西班牙情怀随处可见。业内人士指出,在目前投资客远离房地产市场的环境下,刚性需求较大的首次置业者将成为未来港城房地产市场的主力军,在6月份不堪重压的开发商们有可能掀起一股“优惠风暴”。

刚需族成“救命稻草”

开发商在各处寻求客源。在限购政策的影响下,刚需族成了开发商们眼中的“香饽饽”。为了能够争取到更多的客户,开发商们纷纷选择在刚需族较多的写字楼、商业街等地对项目楼盘进行宣传,请有意向的客户看表演、搞活动甚至邀请客户们到样板间去观摩体验。

其实自港城部分银行上调首套房首付款比例后,不少开发商已经表示担忧,虽然现在房地产市场已经对调控政策敏感性逐渐降低,但这样直接影响刚需购房者购买能力的贷款政策的改变,要比那些间接影响购房人心理的政策所造成的冲击大得多。“刚需人群对首付款是非常敏感的,因为很多人支付30%的首付都需要借钱,如果首付提高到40%或者50%,势必导致一部分刚

需人群失去购房的希望,所以开发商必须举办一些具有吸引力的活动,让这批刚需人群保留买房的念头。”一位开发商表示,在限购等限制投资的政策之下,刚需族将成为众多开发商的一根“救命稻草”。如果这部分人群因为购买能力不足而放弃交易,未来市场将一片低迷,开发商的日子也就不好过了。

集中开盘实为“自救”

由于限量、限价、调息一系列措施密集出台,一些中小型开发商的资金链出现紧绷,开发商担心如果房价居高不下,可能出台更加严厉的措施,因此,部分开发商通过5月的契机,推盘促销,回笼资金。业内人士指出,5月末开发商们集体开盘实际上是“集体自救”。记者在莱山区一家楼盘看到,价格多在7000元每平方米到8000元每平方米之间。据工作



人员介绍,目前该楼盘折扣为9折,但在房子卖不动、存量房不断增长的情况下,6月份将有一个更大的优惠幅度。据业内人士分析,目前开发商们都在担心接下来国家再次颁布新的楼市调控政策,不如抓紧时间推盘。而目前开发商们的

优惠、打折、降价等活动的目标也正是这部分刚性购房者。刺激市场最实在的办法就是优惠政策,用实实在在的优惠让利来弥补刚需人群将成为最有效的拯救措施。预计在6月份,港城各新开楼盘价格有望出现松动,活动促销将会增多。

烟台掀起旅游地产热潮

专刊记者 闫丽君



33℃、31℃、35℃……气温高了,机会来了!近日,30摄氏度以上的高温天气频频来袭,似乎在告诉人们,真正的夏季来了,旅游要热了。这对于很多在房产政策高压下喘息的地产商而言,无疑是一个大好的机会,他们纷纷瞅准机会来烟圈地,大有掀起一股开发旅游地产的热潮。

每年5月—10月是旅游人群高度集中的黄金季节,而烟台以其得天独厚的自然环境、人文环境被国内外人士青睐。尤其夏天,当国内很多大中城市被笼罩在烈日潮闷的环境之时,唯独烟台凉风习习、舒适宜人。很多内地人一到夏天,便来烟台消夏度假,品葡萄酒、打高尔夫、泡温泉、洗海澡……烟台从而有“避暑胜

地”之誉。加上近两年,国家出台各项楼市调控政策直指住宅市场,各地的限购令也为住宅市场笼罩上一层阴霾。在这一形势下,众多品牌房企加紧了多种业态布局的脚步,融合多种开发理念的旅游地产便成为了市场的焦点。有关人士称,烟台历史文化悠久、生态环境优良,发展旅游业具有得天独厚的资源和条件,所以,当前烟台要从战略的高度认真谋划“滨海一线”的资源开发,扮靓市区黄金风景线,加大招商引资力度,积极吸引国内外知名旅游投资商、地产商参与开发“滨海一线”。记者从相关部门也获悉,今年年内烟台要新开工39个旅游项目,总投资604.6亿元。其中,包括莱山区青龙山生态旅游度假区、高新区正大国际商务社区项目、开发区丽景花园酒店项目、牟平区龙湖集团城市综合体前海商务区项目和招远金都黄金海岸旅游休闲项目等。具备了“天时地利”,烟台很快被众多开发商纷纷圈住,养马岛成了地产

投资的“香饽饽”,龙湖地产,更是在滨海沿线圈地7000亩。随着圈内知名房企及本土众多开发商的集体进驻,似乎比“寸土寸金”的大城市有了更多的期待。据了解,外地人来烟置业更多的是休闲度假,而一项调查数据也显示,异地来烟置业人群中53%的购买用途是休闲度假居住,12%的购买者用于将来退休后居住,10%的购买者则用于投资。对此,一位业内人士分析指出,随着人们对生活质量的要求逐步提高,旅游度假行业产值也在不断攀升,旅游度假地产发展前景日益凸显。烟台,以其巨大的旅游客源市场为旅游地产的崛起奠定了良好的基础,所以旅游地产在烟台必将成为一个新的业务增长点。不过,这位分析人士也表示,近年来通货膨胀压力很大,房地产巨头的开发进程也明显加快。虽然烟台楼市的整体供应量一直比较充足,但是否能满足未来的市场需求、保持房价的平稳增长,还是一个未知数。

楼市情报站

- 万象城·九如曦岸

目前均价9600元/平方米,购房享受全款98折、分期99折优惠(按揭无优惠)。
- 柏林春天

新贵族庄园五月特别推荐两款洋房,风情跃式洋房103万元私享238㎡魅力空间,仅5席,车位款优惠2万,房款优惠5000元,一次性付款优惠5000元。香缇花厅洋房,至尊版仅6席,车位款优惠1万,房款优惠5000元,一次性付款优惠5000元。
- 卫城润景

剩余房源不多,目前最高价为4900元/平方米左右,会员可享受1000元购房补贴,购房享全款97折按揭98折优惠。
- 天成花苑

起价27.9万元/套,最高60万元/套(带阁楼),目前仅7号、10号楼有房源。
- 金象泰温馨家园

二期5月28日正式公开VIP客户预约中,预计均价在6000—6500元/平方米间。金象泰温馨家园项目一期尾盘销售,剩余100平方米以上房源,价格在6000元/平方米左右,全款购房99折优惠。
- 佳隆凤凰公馆

VIP卡免费办理中,办卡开盘时即可享受100元/平方米的优惠,项目目前正在施工进行地基建设。
- 富顺苑

星都5月22日已开盘,项目起价6600元/平方米左右,均价7000元/平方米,现在购房享受全款98折、按揭99折优惠。
- 鲁商悦海中心

价格稳定,目前均价7500元/平方米,一次性98折,按揭99折优惠。项目工程进度迅速,两楼座均已封顶。
- 香逸中央

目前剩余顶楼及底楼房源,均价在5400元/平方米左右,目前订商铺可减免5000元房款,10月份将有新品房源推出。
- 东陌堂新区

4300元/平方米起价,均价为4500元/平方米,最高价为4700元/平方米,目前购房全款98折优惠,付款50%以上享99折优惠。
- 富丽紫金山庄

项目已经开盘,小高层均价5860元/平方米,多层均价6660元/平方米,近期购房全款98折优惠。
- 三水合一花园

住宅起价6800元/平方米,最高价为8300元/平方米,公寓青岛1号均价7900元/平方米,近期购房全款98折优惠,按揭99折优惠。
- 澳城苑

目前均价为5300—5400元/平方米,购房可申请获赠价值6万元停车位一个,项目近期将进行调价。
- 海伦国际

一期尾盘销售,均价4300元/平方米,二期认筹中,到指定银行办理本人开户业务至售楼处,即可认购。从认购第一天起至开盘当日可享受每天累积100元房款优惠。
- 玺萌·橘子洲

项目新品房源起价5204元/平方米,现房起价6603元/平方米,近期购房全款95折,按揭97折优惠。
- 星河城

现均价为5600元/平方米,购房可享受98折优惠,成交即送全套家装方案。
- 瀛洲宁海

价格稳定,目前均价4400元/平方米,凡新潮瀛洲宁海或新潮崇文花园老客户介绍新客户成功购买瀛洲宁海房源,给予老客户500元家家悦购物卡奖励,给予新客户1000元房款减免。
- 鼎城2008

最高价5200元/平方米,均价4700元/平方米,购买项目132平米房源可享受全款96折优惠,按揭97折优惠。

