

冬天来了，放弃还是坚持？

一房地产从业者感叹楼市凉意袭人

房地产寒冬的日子有多久？短期来看，元旦之前肯定冷。一般政策要变化都在元旦前后或者五一、十一前后，从今年形势来看，政策不会变。甚至说到明年五一，楼市都将是在这样的寒冬中度过。日照一位从事房地产销售策划近十年的业内人士就楼市行情发表看法。

10月30日，日照开发区楼盘兴业春天二期以4300元/平米开盘，当时我的心咯噔一下，真便宜！因为周围二手房的价格都在每平米5000元左右。本来我以为这个楼盘的开盘价位会在4700元-5000元每平米，没想到最后却以低价开盘。而像这样低价开盘，尽快回笼资金的形式也会重复上演，这势必会加重客户购房

的观望情绪。而且因为一手房的价格优势，周围二手房的成交量也会大大减少。

近日，风景水岸、格林蓝天在北京路高炮打出广告一次性付款85折的优惠广告，还有天津路东段香格里百合郡起价不到3800元/平米。结合近期成交数据来看，上月的成交量还可以，11月的成交量就很差了。从11月到现

在，逛过许多店，问了不少同行，确实成交量少了，立冬了，天冷了，房地产的冬天也要来了。

对一手房而言，资金链是关键，低价开盘，回笼资金是想要做的事。适当放慢工程进度，晚些支付工程款，甚至用房抵债等，都可能是熬过寒冬的办法。对二手房而言，降低运营成本，缩减店面和人员，甚至关门歇业，都是有可能发生的。

2008年的经济危机，日照楼市成交量很低，但是2009年五一之后日照房价和成交量就开始攀升。在2009年，许多从事房产地的人都尝到了甜头，做销售的月收入过万是正常的事，开盘前一天熬夜排队的人、托关系买上合适房子的人那叫一个多，开盘就卖光也是正常的事。那时买的

房子，现在价值也要翻倍了。开发商挣钱了，从事房产销售的也挣钱了，当时买的房子也升值了。因为经济危机的原因，政府为了救市，贷款首付可以20%，利率可以打7折。而现在的政策是什么？首付比例提高、利率上浮、追加担保、限购等等。国家控制房价上涨的决心很大，从中央到地方的问责制。面对这些，我们是选择坚持，还是放弃？

国家对房地产的调控方向短期是不会改变的，但目的绝不是让这个行业彻底的死掉，是想合理的控制房价，让老百姓买得起房子。当然也不是让房价一直跌到白菜价，毕竟建房子是有成本的，而且比种白菜的风险要大，成本要高。

房地产寒冬的日子有多久？

短期来看，元旦之前肯定冷。一般政策要变化都在元旦前后或者五一、十一前后，从今年形势来看，政策不会变。甚至说，到明年五一都将是在这样的寒冬中度过。

房地产市场会越来越正规，谁也不能空手套白狼。由卖方市场逐渐转为买方市场。只有建造到客户认可的好房子，价格合理就会有不错的收益。随着越来越多的人已转为城镇人口，一切又开始平静、稳定的轮回了。但这个时间是多久，我不知道，10年？还是20年？从此炒房团、投资客将成为历史名词。要知道每一个行业进行一次“大跃进”后，都将经历一次行业“大革命”。也许2009年的楼市将永远被尘封，成了一个谈起来让人激动的年代。

○楼市资讯

北京

北京市房协近日发布的数据显示，今年1至10月份，北京新建普通住房成交5.8万套，占新建住房成交总量的85.1%；成交均价为每平方米14083元，比去年全年水平低5.1%。

10月份，全市新建商品住房和二手住房成交均价分别为每平方米20670元、17100元，环比分别下降8.5%、2.5%。

其中二手房价连续四个月回落，基本回到去年同期水平，主要区域普遍下降。

深圳

根据深圳中原地产的监测显示，本周(2011.11.7-11.13)新房成交套数为346套，环比下降了32.82%，成交面积为2.96万平米。

从各区看，全市各区的成交量都下降：罗湖成交1套，环比下降了50.00%；福田成交14套，环比下降了22.22%；南山成交60套，环比下降了28.57%。

全市成交大幅萎缩，为连续八周以来的最低点。成交价格方面，本周的成交均价为19454.56元/平米，环比下跌了2.26%。

天津

根据天津市国土资源和房屋管理局统计显示，11月第一周全市新建商品房共成交1552套，环比下降19.3%，成交面积16.8万平米，环比下降17.9%，成交均价10526元/平米，环比上涨3.3%。

其中全市新建商品住宅共成交1137套，环比下降31.4%，成交面积12万平米，成交均价9507.7元/平米，环比下降0.2%。

面对着面对巨大的库存和年底回款压力，以及房屋交易量骤减，开发商现在只能寻求其他合作方式来提升销售额度。

青岛

根据青岛网上房地产交易数据显示，11月14日，岛城一手房、二手房市场各物业类型共成交279套，其中一手房成交254套，总成交面24456.86平米。

其中住宅成交了234套，总成交面积22187.32平米，其中普通住宅即144平方米以下住宅成交了225套，总成交面积20766.73平米。

14日岛城各区市中，胶州市住宅成交了68套，列销售榜第一位。平度市住宅成交了33套，列销售榜第二位。李沧区住宅成交了28套，列销售榜第三位。



精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团，一起去砍价！
QQ群号：1964325 电话：0633-8308129

海通大厦



楼盘位置：迎宾路与菏泽路交汇处
总建面：20000m²
交房时间：2011年12月31日
建筑类型：高层17层
车位：地下停车位
主力建面：住宅55-122m²写字楼367m²
主力户型：两室两厅/三室两厅
起价：4718元/m²
在售房源：现房发售
开发商：日照德瑞房产

项目优势：

海通大厦位于日照市迎宾路与菏泽路交汇处，地处新市区中心绝佳位置，距日照市政府、会展中心、银座商城、新玛特购物广场等咫尺之遥，各大机关办公单位遍布周边，居住、办公条件得天独厚。项目总建筑面积约2万平方米，共17层，由住宅、写字楼及沿街商业组成，海通大厦以其优越的地理位置、优美的宜居环境、超高的性价比以及一流的升值潜力，逐渐成为新市区置业的首选之地。

蓝天·海景国际



建筑类型：高层住宅
楼盘位置：日照市黄海三路东首
总建筑面积：11万平方米
容积率：2.87
绿化率：36%
主力户型：64m²-154m²
售楼地址：黄海三路东首
开盘时间：2009年8月16日
交房时间：一期2011年5月31日
均价：7800元/m²
投资商：山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势：

建筑单体上，我们的外立面采用的是一层干挂石材，上面为高级乳胶漆在建筑高度上，一百多米的建筑高度也让您傲视大海，俯视人生高度决定气度，品味引领生活。项目独有的圆弧式设计也使得人们的观海角度达到20度。让您真正得到倚天望海的尊贵人生。在3、4、5、6号楼的底层，做了日照唯一的首层架空理念。也就是第一层完全不设围墙，并且对业主开放。这样做的目的是增大业主在地面的活动空间，体现运动休闲的健身理念。我们还在中央公园的中心设置了小区内的VIP会所，集餐饮、购物、棋牌、健身、咖啡、酒吧、茶点等为一体，为您提供尽可能舒适的会客交流的场所。

裕升·国际花园



建筑类型：高层
楼盘位置：秦皇岛路以北、太原路以东
总建筑面积：6万m²
绿化率：35.6%
主力户型：78m²-130m²
售楼地址：秦皇岛路以北、太原路以东
销售状态：一期销售
投资商：中瑞集团

项目优势：

裕升·国际花园由中瑞集团旗下山东裕升置业倾力打造。小区地处临沂路与北京路两条交通动脉中间地段，14、22、26、27路公交线路途经小区，交通极为便利。小区附近有连云港路小学、港务局二小、开发区中学等学校，教育资源丰富；与友谊商店、海纳商城、中行、工行、农行等银行网点，华美、凌海、天成等高级酒店相邻，将使你的生活极为便捷。裕升置业鼎力钜献精品楼盘。入住裕升·国际花园，国际生活从此开始。

蓝天·国贸中心



建筑类型：5A级国际化写字楼
楼盘位置：北京路252号(日照经济开发区管委对过)
总建筑面积：41000平方米
占地面积：7000平方米
单层面积：1500平米
主力户型：写字楼 270-400m²
售楼地址：北京路252号(日照经济开发区管委对过)
开盘时间：2011年4月24日
交房时间：不详
均价：7800元/m²
投资商：山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势：

实力造就经典、王者皆非偶然。日照北京路首席精装5A级海景写字楼“蓝天·国贸中心”，星级配套、一站式服务，商务中心，核心财富领地，成就卓越商业视野。

蓝天·国贸中心，北京路CBD精致纯写字楼巨守北京路CBD蓝筹地段，潜力无限，路网纵横，贯通城市各方，畅达省内外，实现快捷商务互动，千兆入楼，百兆到桌，满足现代化办公信息需求。