

窗外有大海 心里不发慌

购房者少不影响海景房开发商销售预期

房地产调控已持续至年底,而明年政策还不见松动迹象,市区房子在价格方面已经暗涌流动,海边房子价格坚挺就没压力?记者了解到,面对行情低迷,海景房销售压力也不小,但海景房资源有限,开发商前景看好,面向的高端客户群体比较独特,如果降价会打击投资者的积极性,效果适得其反。因此,开发商选择力挺海景房价格。

“虽然买房子的人少了,但价格没有降的。”19日,山海天一海景房销售人员告诉记者。正如他所说的一样,山海天其他的海景房项目也未见降价现象,海景房价格依旧坚挺。

安泰海天艺墅销售中心一工作人员说,今年海景房的价

格表现较为平稳,没有出现往年快速涨价的现象,房价下跌的可能性不大。“市区的房价涨势快,海景房价格则处于低位,价格甚至还不如市区一些楼盘价格高。”该工作人员认为,土地成本所占比重越来越大,海边房子价格难降。

山海天城建策划部一负责人认为,多重因素让海景房价格逆势不降。优质的海岸资源是十分有限的,资源稀缺性决定海景房不会像其他普通住宅楼盘受市场影响波动明显。而且,海景房面对的主要是高端客户,不像市区楼盘针对的更多是刚性需求,降价会带来轰动效应,刺激销售量的上涨。购买海景房的多是出于养老、旅游或投资性需求,属于首套房的很少。

购房者出于增值保值的需求,即使降价对需求的吸引力也不明显。相反,降价会降低投资者的预期,损害楼盘的形象,引起与老客户之间的矛盾。降价对海景房来说,得不偿失,因此,海景房价格都表现坚挺,优惠也少得多。

也有业内人士认为,海景房降价少,优惠小也与季节有关系。海景房的主要营销季节是在夏季,夏季游客多,对海景房的需求量也大。现在已经进入淡季,游客减少,即使海景房项目给出大的优惠或让利,异地置业者也难知情,促销效果不明显。因此到了冬季,海边的项目不像市区刚需项目活动多样,表现比较低调。

记者 刘守龙

仅两沿海楼盘将推海景房

20日,记者从日照房产信息网查询备案楼盘信息了解到,将有新房源推出的备案楼盘数量只有6个,分别为兴业银河华府、京泰盘龙湾、水木清华、兴业玫瑰山庄、水晶城、碧山临海等6个项目。而海景房项目只有碧山临海的22号楼,兴业玫瑰山庄111号楼。

位于沿海区域的碧山临海22号楼住房总套数为61套,剩余套数为58套。兴业玫瑰山庄(原地下车库)剩余套数则为0。

“海边海景房新开楼盘数量不多,多是前期已开的楼盘在支撑。”

一业内人士告诉记者,教授花园、天诚华尔兹、荷兰新城、蓝天海景国际等几个在售楼盘都是去年或之前开的盘,其他楼盘多已销售完毕,今年新开的楼盘只有观澜天地,在售海景房项目不多。

据日照建设信息网统计,截至20日,新市区商品房预售登记套数为5037套、沿海区域933套、老城区5954套、岚山区2287套、开发区1598套、城郊区815套。沿海区域商品房预售登记套数占总套数的5.6%。

记者 刘守龙

楼市资讯

北京

据《每日经济新闻》记者了解,2012年1月份的6个计划入市项目中,5个有报价项目的整体均价高达33500元/平方米。其中3个位于五环以内,占总量的一半,计划开盘均价在3.5万-4.5万元/平方米之间。来自亚豪机构的统计数据

显示,2012年1月北京只有6个项目计划开盘,预计1月份供应量可能创出数年新低。

上海

16日,星河湾集团董事长黄文仔在广州宣布,将上海两大楼盘星河湾荟苑、上海星河湾花园以8.5-8折甚至更大的折扣降价,同时承诺对老业主进行差价补偿。

星河湾董事副总裁梁上燕表示,此次降价主要是顺应市场环境,积极响应国家调控政策,让房价合理回归。

深圳

根据深圳中原地产的监测,上周新房成交套数为773套,环比上升了53.07%,成交面积为6.6万平方米。从各区看,罗湖上周出现零成交;变化幅度较大的是宝安、盐田,宝安的成交套数占全市的70.63%,主要是因为近几周宝安新开楼盘较多,而盐田主要是来自上东湾。成交价格方面,上周的成交均16576.82元/平米,环比下跌了4.16%。

青岛

青岛市国土资源和房屋管理局统计数据显示,限购令执行的10个月内,青岛楼市成交量为66762套,比去年同期的79800套少了13038套。成交量下跌的同时,房价也开始松动,其中8月、10月、11月,房价环比都出现了下降。在限购政策下,从9月起,青岛房价开始松动,尤其是新盘低价入市趋势明显。

济南

12月18日,济南西南部槐荫区一家大型房产公司售楼处100多位购房者要求退房,原因是他们听说该楼盘房价降了1000多元。就在20天前,因为房子降价,购房者来到济南市纬十二路路劲御景城小区售楼处讨说法。开发商表示降价房属于“内部团购福利房,不对外出售”,并且这些“内部团购”房子,在业主们讨要说法的那天,已经不再出售。



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: 20000㎡
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55-122㎡写字楼367㎡
主力户型: 两室两厅/三室两厅
起价: 4718元/㎡
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: 64㎡-154㎡
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/㎡
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外挂石材,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270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VP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㎡
绿化率: 35.6%
主力户型: 78㎡-130㎡
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 270-400㎡
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/㎡
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要求。