

# 风华

## 楼市特刊

编辑：周锦江  
组版：杨茗捷

### 静观其变 转折之年

在整个调控期间，房价没有大跌，也没有大涨，可以用时间换空间，用房价调整和酝酿的时间来换取百姓收入的上涨和购买力的恢复，这就是潍坊房地产的未来几年的主要进程。而在房地产市场经历了万人抢购的“黄金时代”，也有两方僵持的“白银时代”，更有开发商放低身价以价换量的“青铜时代”。

花落自有花开日，储芳待来年。

# 楼市五年历经“三个时代”

本报记者 周锦江

## 【黄金时代】

### 两个月开42个新楼盘

随着楼市调控政策不断收紧，众多一线城市开始出现交易量的负增长。但记者采访了解到，潍坊的新房交易量不但没有出现明显变化，新开盘楼盘数量反而冲劲十足。据悉，4、5月份潍坊新盘数量有42个之多。

国家对楼市的调控似乎对潍坊楼市不起作用。记者了解到，近几个月来，潍坊新房的交易量并没有因历次楼市调控政策而出现明显变化，一些楼盘的价格反而有较大幅度的增长。而四月份以来，共有润福家园、中华茶博城、宝鼎花园、翰林新城状元府等21个新盘推出。这些新盘中高新区占了7个，奎文区占了4个，主城区仍然是目前楼市的主要力量。

而预计5月份即将开盘的新楼盘数量也已达到了21个，其中包括鲁发名城、怡和四季园筑、华府一品等大盘，而这两个月单月的开盘数量仅仅在2010年10月份潍坊楼市最为红火的时候出现过。

高新区的刘建宁先生近期参加了潍坊市一家新楼盘的认购活动。李先生说，因为存款不多，买房的事他想再等等，但是看到房价不断上调，他最终坐不住了。尽管现在办房贷很麻烦，但陆先生决定，先把房子抢到手再说。35岁的刘建宁说，他现在还和父母亲住在一套房子里，存款速度始终赶不上房价增长速度，看好一个盘，等过去好房子早就被人抢了，真不知道是开发商故意不放房源，还是真有那么多人抢着买房。

潍坊楼市资深营销人刘军告诉记者，2010年的时候国家调控不断，但是实际效果并不乐观，潍坊作为省内相比房价较低的城市，房价和交易量受政策影响很少。随着政策不断落地，刹住价格上涨势头的可能性还是很大的，特别是出现这么多的新盘供应，有利于开发商之间形成竞争。不过目前对普通购房者而言，影响

最大的还是银行贷款政策，二套房和外地购房者群体基本被扼制住了，因为办贷款条件越来越苛刻。

## 【白银时代】

### 房贷严苛 众楼盘“大战”抢客

房贷政策收紧，不少刚性住房需求也被抑制，客户资源出现紧缺。记者采访中发现，“短信轰炸”、现金优惠密集出现，众楼盘纷纷出招抢客源。

“豪装45平公寓火爆发售VIP卡”、“住宅1万顶3万”、“首付6万5即可拥有城中央豪华舒适美宅”。高新区的马先生随便打开手机，就翻出10日当天收到的三条楼盘资讯。马先生说，近一月来购房短信明显多了，有时候能收到近十条，而且不分白天黑夜。采访中记者发现，近期饱受楼市信息轰炸的市民不在少数，特别是一些186等号段，收到的楼盘推介短信更多。

记者了解到，7月份预计开盘的楼盘有27个，6月份30个，也是2011年开盘数量最高的两个月。业内人士刘刚说，开盘数量增加意味着供应量增加，而不少购房者却因为房贷太过于严苛而受阻。客户资源有限，出现争抢也变得水到渠成。

随后记者采访多个楼盘也间接印证了此观点。虽然多数楼盘不愿承认目前客户资源减少，但是目前购房者的贷款购房比例已经明显降低。新兴“贵族”楼盘阳光100推出的首期楼房中，11000元每平方米的均价仍有超过六成的“一把付清”比例，仅有四成购房者贷款买。多个楼盘负责人也表示，从目前的购房族群来看，一把付清比例都在提高。

有从业人员分析，目前调控政策不断加码，银行又数次加息，首套房的利率标准也上调至基准利率之上，一些无经济实力的刚性需求和部分实力不强的投资需求都被扼制。预计

一定时期内优惠将成为楼市的销售常态。但价格走高，多层稀缺的现状一时还很难改变。

## 【青铜时代】

### 潍坊无证楼盘“冒险”预售

记者调查发现，有个别楼盘没有预售许可证，却以金卡、诚意金等形式办卡认筹、享受优惠。潍坊市住建局表示，无预售证的楼盘禁止以任何形式收取客户资金。

潍坊上半年商品房销售面积增长迅猛，空置面积下降了七成多。俗话说“金九银十”，随着楼市“金九月”脚步将近，众开发商都开始暗暗铆劲了。“潍坊大大小小的售楼处，让利优惠的广告宣传遍地都是。”高新区购房者王静说，“端足架子不让步”的楼盘现在难寻了。

然而在采访中记者发现，为了冲击今年的“楼市金九月”，有些楼盘开始“铤而走险”了。还没预售许可证呢，就开始“一万抵两万”地认筹优惠了。记者以购房者的身份走进一家售楼处，销售人员热情接待，并表示如果现在交一万元可以抵两万元。而当记者询问是否已经有预售许可证的时候，销售人员却支吾了：“现在正在办理中，楼已经盖到五层，预计9月份就能办下来。”

在随后走访的多家售楼处，显要位置上都公示了预售许可证等“五证”，但仍有个别的没有公示。玄武街上的一个楼盘同样可以“一万抵两万”，但目前也是“无证预售”。

记者在调查中发现，以VIP卡等形式收取“诚意金”的开发商不在少数。有的交一万元，有的交两万元，有的甚至交十万元。“这也就是定金，如果交了，我们就不会再往外卖了。到最后不愿意买，则还可以原数退还。”潍坊城区一售楼处销售人员说。

龙居北海 生活远见  
LOHAS GARDEN

## 「走最美的路回家」

### 我的主见，很客观

生活，是一本打开的书，  
越成功，越从容，  
惟从容者能远见，  
惟宁静者能致远，  
沿北海路从容走来，  
远见坊子新区，一片纯净热土，  
远见新区核心，一方升值宝地，  
城市的远见，我的主见，英雄所见，  
一个从容的家，正等待从容的我，  
于是，从容选择龙居甲苑。

龙居甲苑，北海路旁，新区核心，国企品质，现房享受，3280起价。

本广告只做客户邀约，具体根据双方买卖合同及政府相关规定为准。

龙居甲苑

VIP HOT LINE: 0536/2282177 2282199

■项目地址：潍坊市坊子区北海路与凤凰大街交叉口（凤凰山庄对面）  
■开发商：潍坊鲁伟实业总公司 ■全程代理：山东四季峰行房地产投资咨询有限公司

