

房价也掀“复古风”

本报记者 周锦江

D08 齐鲁晚报

2012年4月19日 星期四

风花

楼市特刊

编辑：周锦江
组版：杨茗捷

转折之年

静观其变

看懂潍坊 房价“破四”

5000元， 破还是不破

2000元楼盘再现， 时光倒流了吗？

进入2011年，在潍坊市奎文区想找到3500元以下的房子已经很难。“与其说潍坊‘跨4’，不如说潍坊房价破5。”潍坊房地产营销协会副会长、齐鲁地产精英论坛网CEO隋钢说。

2010年的时候，1-6月份房价稳步上涨，虽然4月份颁布的楼市新政有效控制了全国房价的上涨，但潍坊楼市并未受到新政太大影响。

2010年七月份，奎文区平均房价突破3900元。八月份开始，由于该区部分尾盘降价促销，致使房价走势出现首次涨幅负增长。九月份奎文区平均房价降至2010年下半年最低点。

步入十月份，一批改善型住宅开始陆续入市，使得该区楼市房价大幅上涨，同时突破每平方米四千元大关，从此，奎文区房价步入“4时代”。

土地越来越稀缺，三河治理之后水景房逐步看涨，奎文区房地产项目也逐渐向高端化、品质化。二三线城市的地价也慢慢提升。

当年潍坊市一高端楼盘开盘当日就创下了1.5亿元的销售业绩，业内一片哗然，该楼盘的销量、销

2011年中时期，搜房网数据监控中心统计，作为潍坊市房价较高的区域，奎文区还有12盘价格在4000元左右，也成为最受关注的楼盘。记者了解到，这12个“4000元楼盘”中，包括多个楼盘，均价也都在4500元以上。

高新区市民徐勇说，他今年筹划买房，不过一直没有出手，在关注一些热点楼盘的开盘时间和价格。他发现，6月份之后新开楼盘的价格还在预测范围，不过一些老一点的楼盘价格就让人很难接受了。奎文区文化路一个楼盘在上一年均

2011年，潍坊城区两楼盘直接降到3000元以下，重回“2000元时代”，6年前，潍坊城区的房子多在这一价位。

山东潍坊直接打出“抄底均价2680元”的广告，一时间成为坊间和业内热议的话题。该楼盘地处鸢飞路和玄武街交叉路口，而此前，此处均价一般在4000元左右。记者从该楼盘售楼处了解到，目前对外发售的低价房为一栋30层的小公寓，该楼为定向开发，18层以上已经全部团购，目前主要是18层以下的房源，约有200余套，几乎是成本价销售了。



售额，以至于均价，都成了潍坊楼市新的数字标杆。而近日开盘的又一中高端楼盘(二期)，以4600元(每平米)的均价让购房者再次咋舌。

时隔一年，4600元每平方米的价格，对于潍坊人而言已经不再具有心理上的冲击。

价还在4200元左右，今年就到了4900元，如果买高层则需要5000多元一平方。

潍坊中心城区的房价在去年就已经全线“破四”，“破五”并不出人意料。但因为国家对异地购房的限制以及金融政策的收紧，不少购房需求被遏制，而六、七月份是今年潍坊开盘量最大的两个月，受多种因素影响，目前的房价涨势得到了扼制。部分楼盘起点较高，但让利幅度也很大。

5000元一平方米，破还是不破，是个问题。

采访中记者注意到，城区3000元以下的楼盘不只一家，另一家地段也算上乘。不过房源有限，仅有9套房出售。据售楼处介绍，这几套房子都是顶层。

据业内人士介绍，潍坊楼盘出现大面积降价并不难理解。潍坊市房价虽然一直被外界视为“偏低”，但潍坊市场的消费者主要是“自己消化”。购房者刚性需求被扼制，在目前的金融政策和房价压力下，有很大一群人无法买房。

普通市民看到城区还有如此价格的房子，不禁惊呼，时光倒流了吗？

楼市未来，刚需为上

本报记者 于潇潇

2012年以来潍坊楼市推盘量一直偏低，据搜房网数据监控中心统计，2012年一季度潍坊楼市开盘数量为11个，进入4月份，截至到16日，潍坊仅青州中央华府一个项目确定开盘，其余位于市区的7个楼盘均为预计开盘，力拓国际项目更是低调开盘，统观潍坊4月预计开盘项目，低价折扣成主流。

楼市调控难言放松 刚需成楼市主力军

国务院总理温家宝2012年4月13日主持召开国务院常务会议，对下一阶段重点工作作了部署，指出要坚持房地产调控政策不动摇，绝不让调控出现反复，进一步明确了调控的决心。这是自两会答记者问之后，温家宝再一次提出坚持房地产调控不动摇。

2010年4月的新一轮房地产调控，通过限购等手段，打击投资投机需求，住宅投资的杠杆效应已大幅减弱。业内人士认为，房地产市场投资的黄金时代已经过去，刚性需求者成为市场的主导。

从目前潍坊房地产市场情况来看，刚需已经成为目前购房者主要群体。翰林新城状元府营销总监王敏华表示，“不得不说，去年政策调控之前我们的客户，主要还是以40岁之上的改善型客户为主，投资型及刚需只占少数。但是如今，转变还是很明显的，我们的客户现在则多为30岁以下的年轻客户为主，这部分客户买房都是最直接的刚性需求——婚房，当然还有少量改善型客户，而投资型客户就很少了。”

“可以说目前的购房群体对于价格的敏感程度较高，承受能力也并不强。在买房市场上，开发商推出的产品仍会尽量贴近市场需求，低价开盘和降价促销不可避免。即便是需求增加，价格也很难水涨船高。”业内人士表示。

潍坊房价波动不大

潍坊房地产营销协会副会长、齐鲁地产精英论坛网CEO隋钢告诉记者，从2011年开始的调控，中央政府调控的决心是前所未有的，既做好了长久的准备也做好了会带来一

定程度的经济增长停滞。所以，就潍坊房地产市场的调控道路而言，从2011年夏末秋初的开始调控，到2011年底2012年初的硬着陆，到2012年下半年的见底企稳，再到2013年的全面稳定并开始复苏回暖，再到2014年的全面良性发展，整个调控相比全国其他地区，应该还是比较漫长和趋向平缓的。

就上述整个三到四年的调控期，可以明显的潍坊房价，上下波动幅度总不过20%左右。因为综合房地产的各项成本，经过这几年的上涨，房地产商的毛利润率也就在20%到25%左右，如果卖得快一点，费用控制的优化一点，或许能到30%左右。而下跌也不会降到成本价以下。大幅上涨的动力也不足，毕竟潍坊的可供购房者挑选的余地比较大，潍坊大多数的中低阶层收入的群体是主要的购房大军。在整个调控期间，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。

就今年而言，春季的些许回暖迹象，应该还会渐渐向前发展。潍坊的刚性需求和改善型置业依然是房屋成交的主流，只要没有大的震荡，这两股力量就会立即显现出来。这也应该是整个2012年潍坊房地产市场的最主要的特点，只要牢牢地抓住这两大消费群体，无论是房地

产企业还是具体的房地产项目，都会在2012年取得比较理想的成绩。为什么历次调整期、上升期，其他品牌的企业总是会遇到一些问题，万科就都在大踏步地向前进，这两股消费群体一直是万科的主要客源。

