

楼市降价击鼓传花

城阳李沧打头阵四方接力

在5月这个传统的楼市销售旺季,岛城开发商进行了一场降价接力赛,存量惊人,“压力山大”的城阳、李沧区域当仁不让地跑起了头棒,继天泰城微社区、万科生态城、中铁华胥美邦低开热销外,四方区开始接力。这个5月因众多楼盘超低价争夺刚需大战而热闹起来。

城阳李沧率先降价跑

天泰城自从爆出40万/套特价房源的消息后便吸引了无数购房者目光,17日,天泰城微社区开盘,其中包括天泰微社区5栋和天泰新罗园3栋,5000元/平方米起的超实惠价格,吸引现场近千人抢购。开盘当日推出300余套房源,基本售罄。

据了解,天泰城原来销售的“美立方”精装房源均价在9500元/平方米左右,除去精装和技术成本约2500元/平方米,相当于毛坯价格为7000元/平方米左右。微社区特价房相当于降价25%以上,降幅在同区域的项目中是比较大的。

27日,与天泰城一路之隔的中铁华胥美邦2期iHome开盘。起价4980元/平方米,主推小户型,低总价。据悉,iHome首期推出的25、26号楼开盘当天劲销300套。岛城一位资深



业内人士介绍,华胥美邦作为城阳超大体量楼盘之一,库存量较高,迫于销售压力、资金压力,开发商必须选择低价入市,甚至要低于成本价,毕竟,低价对于购房者来说诱惑还是非常大的。

与此同时,李沧区的刚需项目也迅速跟进,李沧世园大盘万科生态城去年首次低价面市就取得3小时劲销1200套的佳绩,20日,万科生态城澜

庭组团开盘,精装房起价7000元/平方米,最高优惠5万,再创千人抢房”盛况,554套房源已销售510套,去化92.06%。

四方接力房价回7时代

李沧区大幅度降价,四方区也有了新动向。据悉,近日,位于四方区新都心楼盘德馨筑家也已经释放了自己的价格,起价7777元/平方米,均价在8800元/平方米,这对于四

方区价格来说也是一个不小的降幅。2011年的时候,新都心房价甚至到了1.3万/平方米。这也标志着,四方楼市回到了7000元时代。

今年以来,四方区楼盘价格一直处于比较平稳的状态,降价楼盘较少,四方区楼盘均价已稳稳攀升到了万元之上,新都心区域多数项目均价在12000元/平方米以上,万科城高层在售均价13000元/平方米,海信淮安郡均价也在13000元/平方米。若以起价7777元/平方米计算,以德馨筑家一套63平方米的套一户型为例,总房款只要48万。

在国家发布的70个大中城市房屋价格指数报告中,青岛房价已经连跌半年,从市场库存来看,青岛新房源存量近14万套,如此巨大的存量新房足够开发商卖一年以上,开发商面临的销售压力较大,为了缓解资金压力,打折降价都措施都会陆续实施,低价开盘,甚至清仓式销售也许都会出现。

业内人士分析,2012年房地产调控基调确定,坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,限购政策仍会继续执行。但是,基于宏观经济相对平稳运行的需求,在房地产价格下降到一定幅度时,也许会微调房地产政策,“限贷”和“限购”可能会发生松动,因此购房者应把握时机多挑多选,买上中意房。(搜房网)

若买房,请君细思量

□张百忍



楼市漫谈

想跟准备买房的人聊聊买房之前要做的一些准备工作。

我接触到买房的人没有一千也有八百,但是从现实的操作来看,至少有一半的人是稀里糊涂地买,然后稀里糊涂地赚了钱,当然这是前几年的情况。从去年开始到今后几年,这种情况不会再出现了,出现的情况是稀里糊涂地赔钱,然后到售楼处去又喊又闹。

所以,我想跟大家聊的就是如何买房避免出现后悔的情况。

买房之前,首先要解决一个最基本的问题,就是你要的是什么呢?你实际需要什么样的房子?这个问题似乎很简单,但是很多买房人并不清楚。

其实,购房者应该想清楚的是这个楼盘怎么样,而不是楼市如何。购买的房子应该是能满足自己需求的,而不是为了涨价而买房,所以买房前要考察:这个房子单价是多少,总价是多少,户型是什么样的,周边配套如何,包括商业、教育、医疗、交通配套等等这些情况。

然后根据自己的居住需

求来做番比较。比如说你现在有小孩了,那你要买的楼盘周边有没有幼儿园,质量怎么样,如果要上小学的话,周边的学校怎么样,你买了这个房子,是不是你的孩子就能入读这个学校,这些问题都搞清楚了,买房子的时候就会理性多了。

市场是有风险的,盲目入市,将来就要承担这个风险。比如说,跟风买房,刚买到手楼盘就降价了,对于一套房,单价降个1千元,总价上就会损失十几万,这对很多人来说,可能难以接受。所以买房前,需要好好考察。

有些楼盘买到手后,降价的几率大点,有的则会相对更保值。这要看两方面:第一,这个楼盘现有的是什么,比如配套、教育、商业、医疗,它是别墅还是连排,是洋房还是高层,带不带装修,物业多少钱,园林什么情况,本身自身的配套是什么,这些是它一个相对显性的,容易明白。

第二,这个楼盘隐藏的信息有哪些。比如,国道旁边的楼盘,晚上车很多,噪音怎么办?房子原来的

地是化工厂,会不会有污染?还有未来规划的一些不利因素等,这就是一些隐性的东西。

房子买到手,不是一年两年就能倒手的,隐藏的问题迟早会影响房子的价值。所以在签合同之前,要问清楚这两个问题,此外还要有一个实地调查,在周边转几转,跟物业公司的人接触,跟周边的居民接触,这样的才能够真正对这个房子做到心中有数。

把这几个问题搞清楚之后就会发现,真正适合你的楼盘并不多,也就几个可供选择。确定好目标后,再对它们进行详细的观察了解,了解透了,购房的风险就低了。现在市场正处于僵持阶段,也有时间去做好细活,买房人不要再过那种迷迷糊糊爬山、稀里糊涂过河的日子了。



秦虹青岛谈房产调控:未来房产市场会出现四变化

25日,“2012青岛城阳总部经济发展论坛”在城阳区召开。国家住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹现身青岛,做了《房地产调控与商业地产的发展》的主题演讲。秦虹认为,在房地产调控坚持不动摇的情况下,在房价上涨得到控制的市场变化的情况下,今后中长期的一段时间,房地产市场会出现一些变化,可以概括为四个方面。

第一个方面,未来五到十年房地产的空间应该是很大。因为现在中国的房地产市场和美国、欧洲、日本等发达国家房地产市场,最大的不同是中国的房地产市场未来五到十年还是一个以新增住房需求的市场,例如,去年新建商品房卖了3亿平方米,二手房卖了不到两亿平方米。但是发达国家,比如美国、日本、欧洲,它每年商品房交易总量以二手房交易为主,美国二手房交易占到了90%以上,新房交易不足10%,因为总体上来说发达国家总体处于不缺房的状态,所以新建房占的比重很小。

中国现在城市人口在增加,住房需求在增加,改善性需求也在增加,未来一段时间仍然是新建住房需求为主,二手房交易为辅。等全国城镇住房套数比家庭户数多了10%以上,中国房地产市场就会发展到以二手房市场为主。那时房产市场空间还是会比较大,但是未来十年房地产市场不可复制前十年,如果前十年每年有10%、20%速度增长的话,今后每年总量还可以保持非常大,但是增长速度就变成零或者负增长。所以可以看到空间很大,但是增速会下降。

第二个是,过去快速扩张的企业

能赚钱主要得益于过去整个土地出让模式。今后这方面增长的空间就大大减少了,过去十年纯住宅用地由不是招拍挂到招拍挂,土地增值的空间大大减少,也就是说过去凡是能拿到地的企业,进到房地产都会赚钱,今后这种格局将会难以维持。这时候品牌企业和专业化能力强的企业会继续的提高市场占有率,以前没有市场口碑、没有品牌的企业会逐步退出这个市场。

第三个变化是,随着银行贷款的融资成本和难度提高,以及对个人贷款的严格限制,房地产新型业态和新型投资会出现,比如说房地产信托、房地产私募基金等等会快速增长。另外商业地产投资一定会增长非常明显。那么随着这样一个市场末端投资的变化,对开发企业来讲,直接融资的比重会提高。

第四个变化是,随着纯住宅市场竞争的加剧,今后企业之间的联合,开发企业之间的联合,以及开发企业与产业之间的联合合作必将逐渐的增加。通过这种多元化的投资,让房地产和产业相结合的这种发展来规避风险。比如,全国各个地方产业园区的发展在近一两年内出现了增长势头加快的现象,比如说河南省土地局它公布的今年一季度全省产业聚集区完成的投资达到1100多亿,增长速度达到38.3%,比全省的固定资产投资增速高了将近13个百分点,占到全省投资的比重达到了45.5%,不光是河南,很多省产业园区的投资增长速度很快,投资占比大。产业园区的发展呈一个增长非常快的势头。(搜房网)