

房贷利率下调 刚性需求释放

潍坊楼市回暖迹象明显

本报6月19日讯 (记者 周锦江)多个地方出现房价环比止跌,甚至出现上扬。19日,记者走访潍坊多个售楼处了解到,目前回暖迹象明显。再加上适度宽松的房贷政策助推,销售总监们对于下半年楼市普遍持乐观态度。

国家统计局6月18日发布5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,数据显示,与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有43个,持平的城市有21个,上涨的城市有6个。来自搜房网的一个数据显示,5月份潍坊市成交量为达到3636套,环比涨幅近5成;进入六月份略显平淡,但截止16日已经有了1530套的成交量。

虞河路的潍京销售人员表示,近期看房者和交易量均出现小幅上涨。特别是从2011年下半年开始,潍坊的楼市销量就开始出现滞涨的情况。其中有贷款难和看跌房价两大主因。婚房和改善性住房需求被扼制,随着时间的推移,这部分刚需的爆发力值得期待。

搜房网有一项调查显示,近六成的参与者选择在半年之内置业,近两成选择在半年至一年。一楼盘销售总监上亚鹏说,他专门委托专业机构作过调查,90至120平方米的多层住宅目前最受青睐,紧缩的金融政策绑住了不少购房者,目前利率下调,相信会有更多的人入市,目前已经有了明显变化。

除了在售楼盘外,筹划阶段的新盘也看好下半年楼市。位于玄武东街以北,虞河畔的锦海隆庭,建筑面积为58万平方,定位中高端,预计将年2012年底前开放。据该楼盘相关负责人介绍,上半年的时候非常紧张,但随着调控政策的深入落地,逐渐放下心来。这位负责人说,未来竞争激烈,在保证品质的前提下,差异化和贴近客户需求才是核心竞争力,对今年下半年和明年的楼市充满信心。



19日,在潍京售楼中心,不少市民前来选房。本报记者 吴凡 摄

记者调查

下半年房价不会大幅上涨

据了解,近期潍坊的单周成交量还出现了下跌,但是市场需求仍然比较旺盛。采访中记者碰到看房的马建元先生,他告诉记者,在2010年的时候,他抄低价买了一套80平方的房子,但是结婚之后发现,老人和小孩根本住不开。目前想卖掉现住的房子入手一套三室的房子,或者再买一套小公寓。

采访中记者发现,除了婚房之外,趁着金融政策宽松准备买房的市民不在少数。

有市民提到,目前来看除了买房再难找到合适的存钱保值产品。“买了房子起码能改善居住质量”,一位看房的女士说。

虽然“以价换量”仍是市场主流的销售策略,但少数开发商开始尝试小幅上调价格。“今年的销售任务刚刚完成过半,现在我们要考虑扳回一定的利润,在量上会有所控制。”一位不愿具名的楼盘销售总监说,去年没有完成销售任务,今年

压力较大,试图找到一个走量和利润的平衡点。

多位住宅型楼盘销售总监对于下半年刚需缓慢释放寄予厚望,但普遍不看好房价大幅上涨。在楼市调控依旧从紧的大背景下,居民的购房投资意愿仍然处于同期最低。如果开发商的降价促销力度不能维持,很可能再度陷入政策调控和刚需的博弈状态。因此目前的“回暖”基础并不稳固。

本报记者 周锦江

业内前瞻

回暖太猛 恐引来严厉调控

近期有部分地区出现一二套房贷政策或无差别化的猜测,引住建部重申严格执行差别化的贷款额度利率。

记者在采访中发现,不少开发商已经深知调控政策所带来的影响,因此在定价、销售方面也多表现的谨慎亲民,小心维护目前来之不易的回暖局面。

近期在潍坊多家楼盘已经使出“首付分期”这样的低门槛揽客策略,就是希望扩大自己房子的可购买人群范围。

对于最近全国各地一片大好的形势,也有人表示担忧。潍坊市房地产营销策划协会会长隋钢说,大家盲目的盼望房地产回暖,可能会引起部分购房者的非理性扎堆置业。可预见的情况是,购买者增加,个别开发商开始提价,慢慢地导致整个楼房价格上涨,此次调控政策成果被破坏,从而引来国家新一轮更严厉的调控政策出台。

本报记者 周锦江