

名盘角力 日照楼市走向成熟

文/片 本报见习记者 吴江

2012年3月17日,华润置地入驻日照。有消息称,华润中心奠基当日,日照多家房地产公司前来观摩、学习,强势央企抢滩日照楼市,此举将给日照房地产行业带来怎样的格局变化,一时成为不少业内人士热议的话题。

大鳄名盘 关注度持续走高

7月1日,日照华润中心·凯旋门营销中心/示范区开放,当日上午,出入中心的咨询者络绎不绝,现场人气爆棚。据接待方不完全统计,截止到当天中午,就已经接待到访客户近1200人次。根据规划,华润置地 will 把日照华润中心打造成“城中之城”,项目预计2016年落成,位于东港区烟台路与淄博路交会处,紧邻日照市政府,地处城市CBD核心区,规划总建筑面积56万平方米。高品质住宅部分总建筑面积24万平方米,以舒适型高层豪宅为主。

7月7日,备受港城人民关注的兴业新营华府公开摇号选房,当日上午8点,项目售楼处门前就已人头攒动,现场两千余名购房客户参与摇号选房活动。新营华府位于泰安路与威海路交会处,雄踞新市区核心地带,项目总建筑面积近35万平方米,整个社区由15栋全景高层住宅和1栋高层公寓组成,与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔,荟萃优质教育资源是其备受瞩目的重要原因之一。

良性竞争 行业整体水准提升

市区这两大名盘的出手引发的强烈市场反应说明,日照楼市经过了去年年底至2012年年初短暂的低迷期之后,已然开始回温。

自3月17日照华润中心项目奠基,华润置地正式进驻日照以来,敏感的业内人士就已经期待着好戏上演。

华润置地出手不凡,果然没让“观众”们失望。千人晨跑,百人骑行,母亲节全城派发康乃馨等大型活动一个接着一个,承办世界旅游大使决赛更是显示了华润置地作为央企的强大实力。营销中心的开启,让日照房地产商耳目一新。

在华润置地的“鲶鱼效应”带动下,日照本地几大房企亦纷纷摒弃以往的营销手段,积极应对挑战。本地房企几次新近的开盘、放号等活动较从前的常规做法有着明显的形式创新和规格提升,兴业新营华府近日举办的亲子讲座形式新颖,迎合了学区房热潮,着实下了一番心思,各本地房企的广告投放量也较去年同期有着显著增加;另外,不少房产商更是给出了相当可观的优惠折扣和购房大奖。

某网友发帖戏称,日照开发商曾经的安逸日子一去不返。据日照某房企营销人员消息,公司全员明显感受到了竞争压力,“每一个营销方案都会反复讨论、修改,比从前花费更多心思。”

另一位资深业内人士称,现



7月7日,兴业·新营华府销售中心摇号选房现场人气爆棚。

7月7日,华润置业协会会员招募,图为人头攒动的活动现场。

在日照几大本地房企都在采取措施积极应对。“不同于日照本土房企,华润置地有着央企的雄厚资本和资源整合能力,与之相比,我们在产品、理念、营销等各个方面的差距都是客观存在的。他不来,日照的房企会比现在安稳得多。”不过,他同时也认为,有竞争是好事。“我们在日照经营多年,有着良好的信誉和客户口碑,有自己的优势。另一方面,有实力的企业不会惧怕竞争,有竞争才能促进整个行业的发展提升,日照楼市才能更健康、更成熟。”

名盘角力 购房者得实惠

目前,华润置地在日照仅有华润中心一个地产项目,与之定位最为趋近的无疑是兴业新营华府。二者同为高端住宅,都位于城市中心区,紧邻CBD中心商务区,都属于稀缺学区房,均价都在8000元左右。

新营华府摇号选房当日,华润置地置业协会会员招募同步进行,竞争态势不言而喻。不少客户也是前脚出了一家,后脚就进了另一家咨询。

“一个是在日照苦心经营11年,房产商业项目众多,质量口碑口耳相传;一个是全球500强,虽然在日照项目唯一,但理念超前,资金雄厚。”有业内人士如此分析两大巨鳄名盘。对于购房者而言,

房企的良性竞争显然是个好消息。最直观的一点是房价的水分进一步被挤压。对比去年同等地段的房价可知,新开的这两大楼盘的价格几乎原地踏步,如果考虑到更实在的优惠折扣和物价水平的上升,说不升反降也不过分。另外,新开楼盘质量的普遍提升也是购房者的鲜明感受之一,绿化面积、容积率、得房率都是再明确不过的指标。

在与多位购房者沟通时记者发现,购房者大都有着较为理性的购房心态。仍然抱有盲目跟风出手或长期观望心态的购房者已越来越少。另外,购房者普遍看重开发商实力和信誉。

见习编辑:吴江 组版:张静



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

百替·荷兰新城



建筑类型: 多层
楼盘位置: 碧海路西,桃花岛对面
售楼地址: 碧海路西,桃花岛对面荷兰新城接待中心
绿化率: 40%
主力户型: 50m²—188m²
起价: 5180元/m²
销售状态: 现房在售
开发商: 百替集团有限公司日照分公司

项目优势:

阳光海岸·荷兰新城位于日照著名的风景区——山海天旅游度假区一线海景中心地段,距海仅有100米,地理位置得天独厚。东临大海,著名风景区桃花岛与小区隔海相望,西倚卧龙山,整个小区处在依山傍岛的位置。阳光海岸·荷兰新城现处于日照市沿海规划的六大主题公园和六大浴场的核心区域,五万平米的第四海水浴场及码头公园的位置,在日益完善的一线海景中,必将成为以度假、休闲、养生、投资为一体的高档滨海社区。

兴业·新营华府



建筑类型: 高层住宅
楼盘位置: 新市区泰安路与威海路、文登路交会处
售楼地址: 新市区泰安路与威海路交会处
总建筑面积: 35万平方米
销售状态: 7月7日公开摇号选房
销售电话: 0633—3218866 3218877
户型面积: 88—140 m²
开发商: 兴业房产

项目优势:

兴业·新营华府由15栋高层住宅与1栋高层公寓组成。市政府、银座商城、新玛特购物广场、日照中心商务区中央通海绿廊等高端配套环伺周边;日照植物园、奥林匹克水上运动公园、万平口风景区近在咫尺;西侧与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔,尊享名校教育资源,是兴业房产倾力打造的中央商务区传世学府豪宅。

天德·海景城



项目名称: 天德海景城
楼盘位置: 海曲东路、绿舟路交汇处
总建筑面积: 219562 m²
绿化率: 45%
主力户型: 68—130 m²
售楼地址: 海曲东路、绿舟路交汇处
销售状态: 2012年6月6日认购
均价: 待定
开发商: 日照市天德房地产开发有限公司

项目优势:

天德海景城毗邻世帆赛基地、万平口景区,与日照规划展览馆一路之隔,项目占地38亩,计划投资4.9亿元,总建筑面积近22万平米,其中,规划建设52层和56层两栋双子型商务楼;地下三层规划建设1500个停车位的大型停车场;地上五层裙楼计划招引五星级国际酒店入驻。天德海景城集酒店服务、商务办公、休闲娱乐于一体,建成后预计可吸纳600多家企业总部、港口物流、船代货代、金融保险、星级酒店等现代海洋经济企业和现代服务企业入驻,是服务半岛蓝色经济区发展,聚力建设鲁南临港国际商务区的重点产业支撑项目。

天诚·观澜天地



建筑类型: 双拼别墅、联排别墅、瞰海高层
所在区域: 山海天旅游度假区
楼盘位置: 青岛路以东,太公二路以南
总建筑面积: 18万平米
销售状态: 前期登记
开发商: 天诚房地产

项目优势:

天诚·观澜天地坐落于风景优美、静谧怡人的山海天风景区内,以意大利托斯卡纳原乡风情为依托,涵盖阳光花墅和瞰海高层,采用纯粹的托斯卡纳建筑风格,绽放田园牧歌般的温馨。双拼别墅、联排别墅与高层建筑相得益彰,错落围合成一个相对静谧的园区。纯粹的托斯卡纳建筑表情,辅以西式田园景观,令居住者享受远离城市喧嚣,静怡从容的高品质生活。