



118114 转 齐鲁晚报 每月1000元 线索大奖



今日淄博

关注

优惠措施不实在,两大需求呈颓势

淄博楼市“金九银十”成色不足

文/本报记者 张汝树 片/本报见习记者 王鸿哲

新调查

张店区联通路一售楼处,前来看房的市民并不多。



受国家楼市调控政策的影响,今年上半年淄博楼市很不景气。随着“金九银十”到来,不少房产商也借机推出新楼盘、打出优惠牌吸引消费者,但房产商的优惠措施并不实在;同时随着“刚性需求”和“改善性需求”释放乏力,今年淄博楼市的传统销售旺季成色不足。

现实:

价格虽压低,交易量仍减

在国家限购、限价等一系列政策的影响下,2012年上半年淄博地产商的日子并不好过。记者调查淄博多家房产商了解到,今年上半年他们虽然根据楼盘周围楼价情况相应降价出售,但交易量上还是有所减少,时间过半,任务过半的预期目标很难实现。

“从年初到现在,基本每一次开盘都要打折、搞优惠。”位于张店西八路的一家房地产公司营销部负责人介绍,因为附近一些楼盘为增加销售量,有的楼盘打出6000元/m²,有的打出5300元/m²,这些价格相对于他们的楼盘价值肯定有所打压,所以他们公司也不得不推出新楼盘时压低价格。

联通路上的另一家房产公司也出现了类似的情

况。房产公司负责人说,以前时间还未过半,他们的销售任务就会基本完成,但今年到现在上半年的任务仍未完成。该负责人说,受国家调控政策影响,今年5月份之前每月的销售量全部下跌,一般一个月出售十来套,而去年同期一个月出售20到30套都属正常,去年他们的一期工程有300多套房子,开售当天就售罄。

根据数据显示,淄博房产今年5月份以前的交易情况并不乐观,而从5月份开始,市场交易量才有所上升,7月新建商品房市场成交3663套,成交面积为377690平方米,同比分别上涨18.6%和8.5%,环比上涨则同为4%左右,而7月以后的房产交易数量趋于正常水平,并不火爆。

表象:

“金九银十”优惠促销集中登场

受降息等利好信息和房地产商促销的影响,5月份开始淄博房产交易出现了回暖迹象,但由于房产商库存压力依然巨大,整年的销售任务基本都集中在下半年,所以在金九银十到来之际,房地产很多的楼盘都选在九月份、十月份开盘,打出优惠措施

提升消费者购买欲望。

淄博新世界广场负责人介绍,他们会在9月底推出住宅部分的样板间,10月份时会推出一些活动,到时根据情况,会适时推出部分优惠措施。

而根据淄博房产网站楼盘最新报价数据显示,目前淄博在售的多个楼盘也都

打出了优惠措施吸引消费者眼球。如100元排号优惠100元/m²;购房即可享受99折优惠,一次性付款另优惠20元/m²;一次性付款98折优惠,交3万抵5万等。

记者综合这些优惠措施发现,“优惠力度小,特价房源少”,多数房产商打出的优惠措施其实并不实在。

实质:

走量跳价销售预期恐难出现

记者采访中了解到,尽管房产商趁着“金九银十”之际,推出了部分优惠措施,但这些仅是房产商为争夺市场、吸引市民眼球的眼球,随着5月份房产交易量的上升,国家又未出台新的更严格的调控政策,刚性需求、改善性需求开始释放,所以在“金九银十”,房产价格不会跳水。

民泰房产负责人介绍,他们房产地理位置优越,正好处于政府部门办公地段、学校

住房的刚需强烈,所以在九月、十月他们也不会推出优惠措施吸引消费者。该负责人说,其实并不是所有的房产项目都受到了国家政策的严重冲击,由于部分区域的刚需较强,市民出手的愿望也更为强烈。与民泰房产想法类似的还有紫园房产。据紫园房产的负责人介绍,目前紫园房产的销售状况很不错。

据山东黑马房地产顾问有限公司黄劲松总经理分析,去年以来,国家房地产调控政策效果

显著,投资投机型购房得到有效控制,虽然房地产的黄金5月交易量出现上涨,但较往年同期并不红火,这种回暖并不是全面的。“不过,连续几个月的首次置业房、婚房、部分因子女上学购买的学区房等刚需一族,的确让萎靡的地产行业为之一振。”黄劲松说,房产商资金饥渴问题得以缓解,所以在九月份、十月份,房产商不急于回笼资金,因此走量跳价的销售预期其实很难出现。

分析:

楼市下半年回暖有限



▲ 山东黑马房地产顾问有限公司黄劲松

尽管楼市下半年不会出现走量跳价销售模式,但房产商巨大的库存量和九月、十月楼盘集中上市构成了巨大的市场供应量,市民又过了3至5个月的消费等待周期,有供应有需求,这两者将推动下半年楼市有限回暖。

据紫园房产一位负责人介绍,下半年房地产市场开局不错,各大楼盘紧盯“金九银十”,也肯定会推出一部分新楼盘。新世界地产负责人介绍,现在的房价基本上比较稳定,房地产商方面资金流转也基本没有问题,随着市民对九、十月份以后房价、政策情况认识不断清晰,部分市民的观望情绪减少,这对下半年楼市的回暖会起到一定作用。

山东黑马房地产顾问有限公司黄劲松也分析说,国家调控政策实施后,上半年经济情况受到了很大影响,下半年为了扭转经济形势,国家应该不会出台更为严厉的调控政策,反而一些金融政策的利好信息可能会对二三线城市产生较大影响,市民对此也有了一定的认识,在等待了一年后,市民被积压的购房需求会得以释放,不过下半年楼市并不可能迅速回暖。

黄劲松说,房产市场从5月份开始回暖后,一部分刚性需求得以释放,但在持续几个月后,这种释放逐渐乏力,市民这种刚性需求和改善性需求在下半年即便释放,也变得有限,而下半年楼盘市场供应量突然加大,市场分蛋糕的人员增加,这种供需不平衡的状况,将导致下半年楼市成限制级回暖,抢占市场份额成房地产商主要目标,因此他们在定价上也会比较谨慎。

齐鲁晚报车型推荐

启辰 - 国民第一车 自主品牌并非山寨

汽车是一种文化,在中国,随着人们生活水平的不断提高,拥有汽车也正在成为人们提高生活质量的一个标准。

国人经常把自主品牌贴上“山寨”的标签,的确不难发现某某自主品牌身上有着某某合资/进口车型的影子,某某品牌,车展上概念车虽长有一副潮流运动的模样,但量产化之后,却成为更换标志、套用廉价部件的产物。

但是现在,这话就

不能说的那么绝对了。启辰作为东风日产的自主品牌其量产车于今年推出,但上市后人认为是“山寨”了东风日产已停产的老颐达,其实这是东风日产双品牌战略。

启辰品牌应中国客户需求而生,循中国客户需求而动,它和NISSAN品牌没有高低之分,只有分工不同,双品牌好比是企业的“双核”,共同发力确保东风日产提速更快、发展更稳健。



淄博航天晨源专营店地址:淄博市张店区山泉路151号(南定煤矿斜对面) 咨询电话:6120599

重磅钜惠 引爆秋季车展——凯迪拉克SLS——仅需首付6.8万,即可轻松拥有

尊享体验——新领军者的专属尊崇 安吉星尊享专属:

率先搭载革命性科技:安吉星(Onstar)私人尊享服务系统,开启人车对话新时代。一键式智能启动,专业顾问24小时实时在线,一对一主动式关爱,集成六大类14项专属服务,带来前所未有的尊崇体验。

- 碰撞自动求助
- 导航系统
- 紧急救援系统
- 车况检测系统
- 安全保障系统
- 全音控免提电话

4S店地址:周村区齐鲁CX汽车文化广场
品鉴中心地址:张店区山泉路69号 咨询电话:6120599

