

如果不促销 新房难以消化

进入9月之后,烟台楼市小幅价跌未现热销

专刊记者 闫丽君 专刊见习记者 代云宁

眼下,传统的地产销售旺季“金九”又将过去了,为了牢牢抓住这最后的销售旺季,短时间内,开发商纷纷推出各种优惠活动。然而从上半个月的销售数据来看,“金九”开局,烟台楼市只是出现了小幅价跌的变化,没有给市场带来期盼中的惊喜。

据悉,9月1日-9月9日烟台商品住宅成交量与8月份同期成交均价相比,下降了12.8%。有关专家表示,此次量涨价跌只是结构性成交原因导致的,“金九银十”市场会呈现维稳态势。



资料片



热点
楼市动态

北京:9月上半月 一手房网签量环比下降44.9%

进入9月份,北京一手房成交量继续萎缩。根据北京住建委网站公布的网签数据显示,9月上半月(截止到14日)北京一手住宅网签总量为4561套,与8月上半月同期相比下跌了24%,比8月下半月环比下降44.9%。

根据伟业我爱我家市场研究院监测数据显示,9月上半月新增商品住宅供应5781套,与8月上半月同期相比上涨12.6%,是8月下半月的1319套的4.4倍。

对此,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析认为,购房需求量的逐渐萎缩,是导致9月份北京楼市成交量下滑的根本原因。

上海:9月过半成交连降两周 “金九”开局不利

上海搜房数据监控中心统计,9月10日-9月16日上海市商品住宅市场共计成交1333套,环比9月3日-9月9日下滑4.4%,较去年同期则大幅提升了26.7%;成交面积总计16.4万平方米,环比同样萎缩了1.5%,而与去年同期相比则大涨41.6%。

上周上海商品住宅成交均价22757元/平方米,环比上涨9.4%,较去年同期微升2.1%。上周上海商品住宅新增供应18.7万平方米,环比萎缩13.1%。

在价格方面,上周签约均价5万元/平方米的高端住宅的成交出现低位反弹,共计成交8000余平方米,环比涨幅超8成,也因此直接拉动上周全市的整体成交均价回升至2.2万/平方米以上。

上海搜房网数据监控中心分析师汤正魏表示,9月未能延续8月底成交上扬的势头,周签约量已连续两周下滑,再度萎缩至了16万平方米的水平。现今9月已过半,而成交量仅为38.1万平方米,虽然近期推盘量一直维持在较高的水平,但鲜有让购房者心动的大幅让利活动,这或是造成“金九”开局不利的原因之一。

济南:上周商品房成交1651套 “金九”势头依然不错

2012年9月10日-16日,济南楼市共成交商品房1651套,相比前一周1422套增加229套,环比增长16.1%。其中,住宅共成交973套,比前一周增加132套;办公写字楼成交18套,减少12套;商业用房上周共成交84套,环比增加53套;上周共成交车库85套,环比增加64套;储藏室上周共成交402套,共增加78套;厂房共成交0套;公寓类产品上周成交16套,比前一周减少22套;其他类商品房上周共成交73套,环比增加38套。

在天气逐步转凉的济南,楼市天气却并不像想像的那样凉意十足,目前来看,在楼市调控不放松的情况下,“金九”发展势头依然不错,济南楼市是否会超越往年创造一个成色十足的“金九银十”值得期待。

烟台:9月第2周成交424套 楼市库存占比为62.3%

据搜房网数据监控中心数据显示:烟台房产交易网最新网签数据表明,9月第2周烟台楼市总成交424套,较上周783套下降45.8%,烟台楼市“金九”后劲不足。

截至9月16日,烟台楼市总面积为1080.44万平方米,较上周1069.63万平方米增加了10.81万平方米;未售面积为710.72万平方米,较上周703.84万平方米增加了6.88万平方米;总网签套数为99236套,较上周98203套增加了1033套;未售套数为61192套,楼市库存占比为62.3%,较上周61.7%略微上升0.6%,主要原因在于新盘入市,销售量上不去,增大了库存量。

“金九”过半购房者还在观望

“金九银十”楼市销售旺季的来临,使不少开发商将原计划在二季度开售的楼盘推迟至9月、10月,预计做今年的“最后一搏”,然而市民却似乎并不买账。

纵观前段时间的销售业绩来看,5月、6月房地产销售的确出现了一段时间的热销,但7月和8月这种态势已经有所降

温。一方面是由于前段时间的热销已经释放了一部分刚性需求,另外决策层多次对房地产调控不放松的表态,以及房地产商针对市场回暖上调房价的行为,又让购房者变得犹豫起来。

“又到了每年的‘金九银十’销售黄金季,经过较长一段时间的调查,我认为很多开发商会借

着这个黄金时期推出更多房源和优惠。”想买房的詹女士告诉记者,这个时期既是开发商的机遇,同时也是购房者的机遇,“我们也想观望一下这个月的楼市情况,期待价格会有回落,开发商推出大量房源,如果不继续进行促销,市场上巨大的新货就难以被消化。”詹女士认为。

“金九”前期并未现火爆

9月份至今,烟台楼市呈现的量涨价跌态势会怎样发展?火爆“金九”的局面还会出现吗?原因又是什么?

一位不愿透露姓名的地产市场研究员认为,从9月上半月的成交情况看,所谓“金九”的

前期,并没有明显显现出旺季特征。一方面,是由于8月底至9月初供应量较少,即使9月开始增长,目前因为滞后原因成交还没有完全显示为网签数量。另一方面,近半年以来的释放,购房需求短期内已经较难出

现集中释放,表现在成交量方面则是逐渐趋稳。

对此,克而瑞(房地产信息综合服务商)数据分析师刘晓飞称,价格和成交量均会呈现维稳的态势,火爆“金九”出现的可能性不大。

解读《烟台格调》之一

看不见的阶层,看不见的房子

目光落在红旗东路

前几年,有个叫保罗·福塞尔的家伙,写了一本关于社会阶层分析的书——《CLASS》。中国人把它翻译成意味深长的《格调》,而不是“阶层、阶级”,规避了政治风险,提升了文化娱乐味,之后便大肆流行,畅销开来。在书中描绘的众多阶层中,有个阶层被命名为“看不见的顶层”,他的住宅永远避开街道或公路的两侧,从大门通往房子一定要经过很长一段狭窄的道路,不带着目的去寻找,这样的居所注很难进入视线。这种居住模式来源于欧洲的贵族城堡、庄园的“私人领地”观念。这与中国文化中的“贵而隐”、“宅第深深”可谓殊途同归。

临摹烟台看不见阶层的居所,一定避开街道与公路的

两侧。而看不见阶层的房子,一定远离繁杂与喧嚣,静谧而安宁,空气清新,景色宜人。

原生山与水,永远是这种居所的主旋律。入口一定并不醒目,但要很有味道,通过一段绿荫蔽日的道路,由外至内,蜿蜒曲折,朝着山的方向延展,将居所与世隔绝。门外的世界,哗地一声,散了开去,顷刻便没了踪影,而在山怀水抱里不知酿了多少年份的春光,就扑上来了。在有海的烟台,极目四野,一定要蓝天碧海,苍翠环抱,不带丝毫人工雕饰!环视烟台,最可能具备上述属性的区域,目光落在了红旗东路!

红旗东路就是这样一处优美的场地。三面环山的地势中,建筑依山势布局,结合坡状地形,巧妙地把山、湖及



桃源一品效果图

建筑融为一体,极目四野,蓝天碧海,苍翠环抱。

这里每个社区都并不醒目,但很有味道。那些“把地位穿在身上、顶在头上”,吸引的

各色人等如潮水般涌去的居所,注定无法具有这种风雅的气质;红旗东路,俨然成为了烟台隐贵阶层居住文化的价值摹本。