

5月淄博楼市刚需逐渐释放

主城区5家楼盘集中开盘,1550套新房源待选

本报记者 张汝树



▲瞰都开盘认筹现场,不少市民早早过来等候。 本报记者 张汝树 摄

11日、12日,淄博多家房产商新楼盘开盘,吸引了众多市民前往,现场认筹的更是不少。而据淄博房产超市网统计,5月份淄博主城区有5家楼盘计划推出1550余套新房源,5月份,刚性需求和改善性需求的推动可能让淄博楼市散发生机。

1

多个楼盘集中开盘 吸引刚性需求

11日上午,在张店区柳泉路上的新世界广场,推出了自己的新产品“瞰都”。据了解,此次所售房源面积自50—118m²,该房源在户型跨度、空间设计、户型配比比较全面,因此吸引了众多市民前往认筹。

不仅是新世界广场,张店黄金国际和紫园也将要推出新产品。据了解,黄金国际将于近期推出自己的新楼盘,争夺市场份额,但具体时间还未确定。紫园是打算在六月份推出4栋高层,共360套,115—180m²,楼间距60米,适合改善性需求人群购买。

“我这次买的是一套90平米的户型。”在新世界认筹现场,王先生对记者说,他准备购房已经好几个月了,对比了好几家,因为感觉这里地段好,就做了选择。据了解,王先生今年28岁,这次来购房是和女友一起来的,“这次看房就是准备结婚用的,离工作的地点也不远,感觉还可以”。

据山东黑马地产副总赵先生介绍说,像王先生这种刚性需求的市民并不在少数,市场在经过了2011和2012年的积压后,今年开始有所释放,随着春夏季楼盘的集中开盘,刚性需求和改善性需求,将成为购买主流。

2 回笼资金压力减少 市场营销趋于正常化

去年年底,房产商们回笼资金压力大,打出了很多房产优惠和折扣吸引消费者,而随着今年形势逐渐变好和付款高峰期过去,房产商们的营销也趋于正常。

“去年的时候,受国家调控政策影响,淄博多数房产商都受到了冲击,但为了年底付

款,回笼资金,多数房产商都推出了大幅度的优惠。”赵先生介绍说,过年以后,由于房产商们回笼资金压力相对减小,房产商们的营销也逐渐走向正常化。

赵先生说,虽然四五月份,各个房产商都推出了新楼盘来争夺市场,分市场蛋糕的

人增多,一些房产商推出一万抵几万或者打折扣等方式,吸引客户群,但这些优惠不会太大,恢复到了正常营销中。

紫园营销部策划经理张永志也说,紫园今年会在一些节点推出优惠,还有就是后期楼盘认购的是,推出认购政策,平时不会有太大的优惠。

3 观望情绪下降 个别楼房价格或上涨

记者在张店西六路上一家房产营销中心了解到,他们去年推出的一个新楼盘,目前只剩下两套房子了,而他们打算今年下半年建设的房子,也有很多人在进行咨询。

在新世界广场“瞰都”的认筹现场,更是能看出这种趋势,不少人都是在准备拿下一套房子。“不等了,我觉得房价

不会下降了,反而有可能上升。”现场认筹的龚先生说。

紫园营销部的策划经理张永志说,目前他们的新房已经销售地差不多了,别墅也所剩无几,目前的销售状况比较平稳。

“市民刚开始对政策理解比较偏激,现在则更为理性了。”山东黑马地产副总赵先

生介绍说,市场在经过去年的积压之后,有一定的爆发趋势,今年房地产市场形势也较为良好。

赵先生说,现在刚性需求和改善性需求人群较多,不排除一些品质好、位置好的住房价格略有上升,“但由于政府政策影响,各个房产商在价格定位时,都会比较谨慎”。

4 以刚需为主 五月份形势或转好

根据淄博房产超市网显示,今年一月,淄博房地产市场共成交各类商品房2136套;二月,淄博房地产市场共成交各类商品房2124套。进入三月,淄博楼市出现了“量价齐升”的态势,共成交各类商品房3415套,创2013年一季度月成交之最,而四月份,个别楼盘成交量不足三月份一半,尽显疲态。

紫园营销部策划经理张永志表示,淄博三月成交量井喷已经部分透支未来市场的购房需求,四月市场的表现已经可以看出这一点,比较平稳。

“现在的情况和去年相比,略有上升,随着新楼盘集中开盘,形势可能会有转好。”赵先生说,3月份的成交数据,受到国五条个税政策的扭曲,反映

了市场的恐慌性情绪,不能作为正常数据衡量。为此,今年二季度之后淄博市场的数据才能够反映后期正常的走势。

当前淄博楼市正发生着悄然转向,投资性需求退潮,敏感资金逐渐离开房地产市场,刚需开始接棒,未来房地产价格定价机制也将转向。五月房产形势或许转好。

物价楼盘推出的房源

房产商	拟推房源
世纪新世界广场	300
华润中心凯旋门	130
春申君临天下	300
东方星城	220
其他	600

○相关新闻

百城房价

连涨11个月

中国指数研究院今天发布的数据显示,2013年4月,100个城市的住宅平均价格自2012年6月连续第11个月环比上涨,涨幅缩小0.06个百分点;同比连续第5个月上涨,涨幅扩大至5.34%。其中76个城市环比上涨,24个城市环比下跌。

数据显示,2013年4月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10098元/平方米,环比3月上涨1.00%。自2012年6月连续第11个月环比上涨,涨幅比上月缩小0.06个百分点,其中76个城市环比上涨,24个城市环比下跌。与上月相比,本月价格环比下跌的城市个数增加8个,其中跌幅在1%以上的有5个;本月环比上涨的城市比上月减少8个,其中涨幅在1%(含1%)以上的有40个,较上月减少11个。

其中,北京、上海等十大城市住宅均价为17023元/平方米,环比上月上涨1.31%,与上年同期相比上涨7.89%。

多数房企上调 年度销售任务

记者调查了解到,今年驻淄或本土绝大多数的房企上调了年度销售任务。

有业内人士表示,不少房企制定的销售目标普遍高于去年,2012年很多企业全年销售目标同比都是持平,从这里可以看出,企业对市场还是较为乐观。而从近期房地产销售形势上看,刚需住房强势入市,部分改善性住房积极加入,房企在今年实现目标的可能性很大。

楼市平稳运行

房价有微涨预期

记者采访中了解到,房企、地产机构一致看好今年淄博楼市,今年淄博房价面临很大的上涨压力。

据了解,目前来看,整个市场会往上走,价格不会出现像2009年那样的井喷行情,其中刚性需求将继续助推市场平稳前行,房价也将有一定的微涨空间。

据有关专家介绍,今年上半年房价不会有太大的变化,越来越多的房企会更加理性,不会盲目大幅调高房价,房价的上涨幅度会小于成本的上涨幅度。

如何选择好房子

对于自住者而言,房型必须舒适。面积不能太小,房型必须合理,厨房、卫生间的采光、通风条件必须良好。

年轻人购房的面积可以不需要太大,不少面积适中,采光、通风良好的次新房可以成为他们的首选。对于中、老年人来说,最好是购买一些房型较大,功能齐全的住宅。现在不少新建住宅的房型越来越优化,应该成为他们的首选。

主要考虑以下几个要素,一看规模,楼盘不要太大,不然会增加物业管理的难度,楼盘大,也难做到精;二看市政规划,尤其是普通市民,更应根据规划来计算将来的预期生活成本;三看开发商,楼盘开发商最好是房地产业的品牌企业。(张汝树 整理)