

新国五条下济南楼市走势之二 / 成交篇

对于普通购房者来说,品牌企业开发的项目至少能保证按期交房,建筑质量有保障。但当市场被少数寡头控制后,他们更容易形成价格联盟;此外垄断必然导致价格上涨,购房者因此将承担更多的购房成本。

买房必称中海、保利、恒大、绿地

济南楼市现二八定律

本报记者 张璐



按照济南市建委网站披露的数据,目前济南全市备案房地产开发企业一共有316家。

截至2012年底,国内一线排名前10房企在济南落地。今年一季度,包括中海、绿地、恒大、华润等在内的大型企业牢牢占据济南楼市成交金额和销售面积前十。而这种成交向少数企业大幅交集的态势,无论是在北上广还是同级别副省级城市都是少有的。

卖房子好过卖豪车

张谊是济南南部一家大型在售项目置业顾问,3月初到现在,她已经连续签了70多个购房合同,“平均每天一单”。

一年前,张谊还是济南一家品牌豪车的销售人员,对房产销售并没有什么经验。

张谊所在项目一线置业顾问20多人,与之前卖汽车相比,张谊感觉卖房子要更容易一些,而收入也比卖汽车好很多。

在经历了2011年舜耕名筑和东城

摩尔开发企业跑路,项目烂尾的事件后,张谊称,她接待的购房者对开发企业的品牌关注度明显提升,“一些大的开发企业起码能保证按时交房”。

张谊的一些前同事、朋友也跳槽到房地产企业,但他们目前销售业绩并不如她。张谊认为,这与项目间的品牌影响力差距有很大关系,“目前市场整体成交都比较理想,但大型企业成交优势更为明显”。

中海在济项目卖出“全国第一”

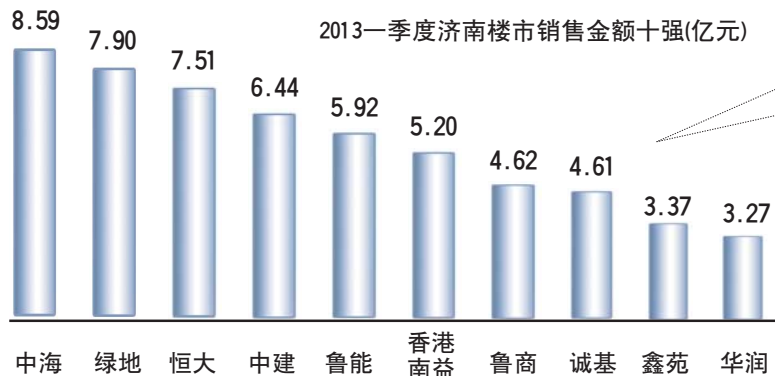
中海地产是目前济南大型开发企业之一,2013年初,中国指数研究

院、中国房地产指数系统发布数据显示,中海地产位于济南的项目中海国际社区,2012年1至11月销售套数、销售面积双双名列全国第一。

这份资料中称,在2012年1至11月,济南中海国际社区销售套数3446套、销售面积41.56万平米,远远超过第二名常州龙湖项目,列全国第一。而济南楼市调查公司的统计数据显示,前11个月份,中海国际社区销售占全济南楼市销售面积11%。

而济南建委网站上显示,七日成交量这一栏目中,排列前几位的经常是中海、绿地、恒大、鲁能等几个大型开发企业的销售项目。

一线房企“吃大头” 本土企业成“边缘人”



现在一说到房产项目,连普通市民主要谈的也是中海、保利、恒大、绿地,就凭这一点就说明,一线品牌房企已成为济南楼市成交主力,绝大部分本土企业已被排斥在主流之外。
——薄夫利(山东中原地产的投资顾问总监)

专家观点

当楼市调控常态化,市场选择的是“品牌房企”

业内人士称,济南楼市成交向少数大型企业倾斜,这是楼市调控常态化市场的本能取向。

大型企业尤其是国内一线房企在融资平台、融资渠道、资金周转速度等方面有明显优势。2012年万科、保利、恒大、龙湖等企业均采取了加快周转速度、保证现金回流策略,并在下半年获取了大量优质地块。

而恒大在限购前大面积布局三四线城市,在一、二线城市成交量巨幅下

滑时仍能够保持稳定的市场和快速现金回流,而万科、龙湖纷纷向商业地产转型,增加商业、办公以及综合体等其他物业类型的项目储备,以减轻由于住宅市场调控为企业带来的风险和压力。

以中海为例,中海的奥龙官邸和国际社区针对的是不同层面客户群。高端物业受限影响较大的时候,中海国际社区则主打刚需产品积极入市,连续两年保持市场销售冠军,单个项目市场份额占比超过10%。

此外,随着调控政策不断持续,尤其是中小企业由于资金链断裂迟迟不能交房,购房者更倾向于选择大型品牌企业防范风险。

虽然成交向大型企业集中在全国范围内已成为普遍现象,但山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海却称,无论是在北上广深的一线城市,还是与同类的副省级城市,济南市场有其特殊表现,即“大型企业项目数量不占优,但在成交中占绝对优势”。

链接

二八定律

又名帕累托定律,是意大利经济学家帕累托发明的。他认为,在任何一组东西中,最重要的只占其中一小部分,约20%,其余80%尽管是多数,却是次要的。

台湾屏东水果 展亮相泉城

本报济南5月20日讯(记者 刘红杰) 19日,一批来自宝岛台湾屏东地区的水果抵达泉城,金钻凤梨、爱文芒果吸引了众人的眼球。据了解,这是屏东水果登陆大陆的第六年,销量逐年增长。

青岛元祖食品有限公司总经理张景亮介绍说,元祖食品在全国的门店一年的台湾水果销售额已达上亿元,山东占了很大比重。在台湾水果刚登陆山东时,元祖食品一年的台湾水果销量只有一两千盒,现在已经达到10万盒,销量达到300吨,以每年超过50%的速度增长,销售额已达千万。

巨大的山东消费市场对台湾屏东水果充满吸引力。屏东县农业处副处长姚志旺介绍说,此次率团来天津、济南及青岛举办屏东精致水果展销会,就是要把台湾最棒水果推广到中国大陆。

济南市台湾同胞投资企业协会副会长李玉表示,下一步济南将加强与台湾的农贸互动,加强与台湾农会的合作交流。

船籍港管理与服务 信息系统启用

本报青岛5月20日讯(记者 宋磊 通讯员 马桂山) 20日,“船籍港管理与服务信息系统”正式在山东海事部门与航运企业之间运行使用,标志着山东航运企业安全管理标准化建设正式启动。

“通过这套系统,各航运公司可以与海事共享资源,标准化的管理模块,便于公司即时掌握船舶安全状况。”山东通达国际船舶管理有限公司安全负责人说。

据了解,船籍港管理与服务信息系统由山东海事部门组织开发,只要通过轻点鼠标,山东各航运企业的安全体系运行状况和每条船舶的安全动态信息一览无余。同时,该系统还为企业提供更便捷的网上电子政务申报和订单式的信息咨询服务功能。

Sandy Lam
Live in
Ji Nan



林憶蓮

演唱會

MMXIII

济南站

招商电话:

0531-88687788

总票房: 0531-82967970
82967971

济南市历山路173-1号历山名郡C3座

票务总代: 中演票务通

www.t3.com.cn

0531-66686633 400-818-3333

订票网址: www.t3.com.cn

主办: 齐鲁晚报

山东有朋文化传播有限公司

承办单位: 山东省演出公司

指定电台媒体

演唱会统筹: V Workshop

灯光及音响工程

指定下榻酒店: Hyatt Regency

落地支持: 戰國廣告傳媒

时间: 2013/5/25/19:30

地点: 济南奥体中心东荷体育馆

内场: 1290 / 890 / 690 / 490

看台: 400 / 300 / 200 / 600 (双人套票)