



## 论

## 等待春天

□春暖

房地产泡沫即将破裂的理论又一次在舆论的大潮中若隐若现。2014年楼市,尤其是下半年,成为众所瞩目的焦点时间段,业界的所有人,都在静待一个转折或者上升的结果。

自从国家不再将房地产业作为经济支柱型产业之后,房地产就进入一个理论上的下降周期,很多人认为房地产行业就此将进入“下半场”,唱衰房地产行业的声音不绝于耳,但是众所周知,经过2年的严厉调控之后,房地产依然是经济领域里最“吸金”的行业老大,2013年更是出现新的上升周期,形成量价齐升的市场态势。

很显然,房地产暂时不会像许多人担心得那样,出现迅速而普遍的泡沫破裂现象。但形势依然不容乐观,2013年虽然全国楼市一片红,温州和鄂尔多斯却逆市下跌,出现了崩盘迹象。尤其是温州,商品房价格已经跌破50%,国内其他部分也已经出现所谓的“鬼城”。但这并不意味着,一个迅速下跌的商品房市场即将出现。却是一个值得警惕的信号,一个值得关注的预言性音符。

潍坊楼市向来以稳健著称,大量的同质化商品房供应,使得潍坊楼市的价格始终保持着

平稳上升,从泡沫理论角度分析,潍坊市场没有实际意义上的泡沫,但是值得注意的是,即便是这个公认的供大于求的市场,房价依然呈现缓慢上升的态势。这意味着这个市场仍然是一个具有上升潜力的市场。

同时这个市场也存在着很多不确定性。这些不确定性,最主要表现为不动产登记和购买市场心态受到大市影响下的不确定性。

2014不动产登记制度首先带来的是大量隐性房产入市甩房,甩房潮已经在全国范围内出现,这些优质低价的隐性房产的入市,间接拉低了二手房市场的价格,也冲击了一手房市场的成交,使得潍坊本来已经上涨缓慢的新建商品房市场面临着冲击,一些项目降价迎战,使得甩房正在成为一个多米诺骨牌游戏。

全国大市对潍坊购房者心态的影响,主要表现为全国楼市停止上涨或者进入降市的话,将会直接冲击潍坊本来就低预期的刚需购房心态,影响楼市成交。

这是2014年,潍坊楼市值得注意的两个重要的市场因素。

但是,历史的车轮依然会滚滚向前,冬天终将会来到,也终将会过去,春天,始终值得期待。



# 开场2014 多盘价格热战

## 首付一成楼盘增加

文/春暖

2014伊始,潍坊楼市价格大战已经硝烟弥漫。众多楼盘除了降价外,还是推出特价房,一成首付等手段,作为2014楼市争夺战的序幕。

2014年1月,众多楼盘仍然选择价格战奠定全年开场大戏。众多楼盘卷入价格战,除了最高达到20万元的降价之外,往常97、98的常规折扣也开始松动,出现了9.93、95折的价格,甚至部分楼盘推出令人跌破眼镜的一折优惠。

据悉,部分楼盘1月入市房源优惠力度惊人。恒大翡翠华庭每天推出10套特价房,最高优惠20万元。常青藤国际花园1月加推40套珍藏房源,每套优惠2万元。中经世界城则全面降价,9号楼均价4600元/㎡,购房立减2万元,5号楼均价4700元/㎡,按揭93\*98折,签约购房即送苹果5手机或老板厨房电器。卧龙郡3、4、5号楼正处于认筹阶段,即打出明确的全款一口价3180元/㎡,按揭购房均价3480元/㎡的优惠政策,全款比按揭降价300元/平方米,优惠幅度接近10%。奥文国际城10号楼首付2万,除9号楼外高层房源均价4300元/㎡,按揭97折,全款95折。9

号楼均价4700元/㎡,按揭97折,全款95折。购买指定楼座赠送十年物业费。

与此同时,少数楼盘推出了超低首付1成的优惠,令市场大跌眼镜。例如德润天鹅湾打出90-116㎡全明通透首层带院户型首付1成起,卧龙郡也打出购买三居户型可享微首付优惠(最低为房款10%)政策。

但是,年初火爆开场的价格战并没有影响到新房源的入市,据潍坊网数据监控中心统计显示,2014年1月上旬共5项目获得预售证,共823套房源入市,批准预售面积共计87388.82平方米。主要集中在金隅园小区、虞河花园、鸿泰华府。

业内人士分析认为,2014年伊始价格大战即烽烟四起的原因是延续了2013年潍坊楼市的销售低潮压力,以及开发商对2014年销售抱有忧虑心态。这可能意味着2014年全年的销售仍然会陷入价格大战的泥潭,随着国内整体楼市的走势变化,潍坊楼市并有可能出现很多降价亮点。

## 上周成交数据

日期	住宅成交(套)	住宅成交(㎡)	办公用房成交(套)	商业用房成交(套)
1月6日	130	13873.94	1	3
1月7日	-	-	-	-
1月8日	67	9743.37	0	26
1月9日	115	12959.5	0	10
1月10日	131	11089.06	14	19
1月11日	165	17076.61	0	43
1月12日	47	5095.4	2	14
总计	843	87554.23	22	118
上上周	756	82309.04	5	32
环比(%)	11.51	6.37	340	269

◆2014年1月6日至1月12日潍坊共成交新建商品房983套,成交面积87321.36㎡。其中,住宅843套,住宅成交总面积87554.23㎡。其中潍城区成交261套,坊子区成交180套,高新区成交153套,奎文区成交145套,寒亭区成交54套,经济开发区成交39套,滨海经济开发区成交11套。

◆办公用房成交22套;

◆商业项目成交118套。

## 2013下半年 潍坊土地再现高峰

文/春暖

继8、9月份的土地成交高峰之后,2013年11月、12月潍坊土地市场成交进入第二轮高峰期。根据机构数据统计,潍坊市下半年成交土地153宗,成交面积7288720平方米,成交金额近83亿。

从用途结构看,住宅用地占下半年成交量的49%,商办用地占37%,工业用地占6%,其他用地占6%。住宅用地仍然是土地供应的主要方向。这意味着,2014年下半年到2015年,新建住宅市场中住宅的供应量仍然会很大,潍坊的住宅供应供大于求的市场仍然难以得到较大改观。



### 购房有难题 拨打维权热线

你有购房烦恼吗?你的房子是否如期交付了?新房是否存在质量问题?当你的消费权益受到损害时,你知道怎样解决吗?

如果你曾经在购房过程中权益受到损害,问题至今仍未解决;如果你正在遭受权益侵害,却无法拥有平等对话的平台,那赶紧拨打齐鲁晚报·今日潍坊的房产维权热线吧,专业房产律师,为你排忧解难。

为了帮助广大消费者解决在购房中遇到的问题,本报特联合潍坊王杨律师事务所,开展房产维权行动。为此,本报将定期特别邀请多位资深房产专业律师值守本报维权热线,现场解答购房者遭遇的购房难题。

有购房方面的问题,或者你在购房过程中产生了纠纷,均可以通过拨打维权热线,专业的房产律师将现场为你解答购房中遇到的难题。

联系方式: 0536-8073110

发送邮件: qjufangzi@163.com

新浪微博: @jinriweifang

关注微信: 今日潍坊

车友会QQ: 323667089