

通宵排队买房、100套房300人抢、拎着现金抢房号……半年前,这还是楼市频现的火爆景象。没人想到,马年春节之后,楼市急转直下,抢房已成浮云往事。购房者逐渐观望、开发商不惜降价、打折、送汽车、送旅游,通过各种诱人优惠拼命冲量,似乎成为泰城楼市上半年的缩影。近日,记者综合分析泰安市住宅与房地产信息网发布数据发现,目前泰城楼市走入了量跌价不跌的调整期。

文/片 本报记者 梁敏



即使是淡季,仍有不少人看房。

## 上半年泰城楼市量跌价不跌 新房源供大于求,各楼盘销售压力巨大

### 上半年网签成交七千余套 至少1/3是去年成交房源

6月30日,泰安市住宅与房地产信息网当月商品房销售排行榜上发布了最新的新建商品房网签数据。6月份泰安城区网签成交1680余套,面积18.5万平方米,交易金额13.02亿元。经统计,上半年累计网签量为七千余套,网签面积为77万平方米。

而2013年6月份,泰安市区共成交各类房产1378套,面积14.98万平方米,交易金额7.51亿元。2013年上半年泰安市区商品房销售6673

套,面积72.56万平方米。

尽管数据上看楼市成交量平稳增长,但是各楼盘普遍反映楼市不景气。这是因为网签的滞后性以及个别楼盘长达半年甚至一年的蓄客后开盘造成的。比如每月成交量最高的前几个楼盘,往往网签量在二三百个,最多的甚至达到400多,可这些楼盘中,有不少是去年年底开盘销售的项目。这些项目有开盘当月人气火爆,对外发布的交易额动辄数亿

元,但由于网签工作量大,信息滞后,这些巨大的成交量并未及时反映到网签数据中。

还有几个楼盘虽然是近期开盘,可早在去年甚至前年就开始蓄客,这些客户作为最早一批购房者,享受远低于当前市场价格的优惠,因此,这些成交数据并不能真实反映当前的楼市购买力。

分析3—6月份排名前5位的楼盘网签数据,至少有三分之一的网签数据来自去年年底成交的房源。

### 个别楼盘打出降价旗号 整体房价依然平稳

在全国楼市低迷的大环境下,泰安也难一枝独秀。加上楼市崩盘论,银行贷款利率上浮等因素影响,使得泰安的刚需们观望情绪日益加重,成交量出现了明显的下滑。有几个楼盘迫于资金压力,已经打出了降价的旗号,但是记者调查了十几个楼盘发现,多数楼盘价格基本没变。

“年初对于成交量下滑我们已经有了预判,不过没想到会这么严重,当时的策略是通过各种营销和暖场活动吸引人气,在有限的需求中争夺客源。不过这几个月的效果并不是很明显,显然在整体环境趋冷的情况下,单个项目的努力成效并不显著。”一位外来房企的销售负责人告诉记者,鉴于目前平淡的销售形势,他们公司削减了营销投入,在保

证低成本暖场活动的同时,静观其变,等待调整期的结束。

面对这种低迷的市场,楼盘降价也不再遮遮掩掩,个别楼盘以特价房的名义直降了近千元,也确实带来了一定的成交,但是并未达到他们期望的轰动效果。

下半年,各楼盘销售压力巨大。楼盘要完成年度销售任务,就必须在接下去几个月有所动作。拥有“金九银十”的三季度,可能是寒冬来临前,各楼盘血拼的最后时刻。而从近期《人民日报》先后刊登了《楼市遭别有用心唱空》、《楼市疲软房价下跌对经济拖累十分有限》等报道,风向渐趋明朗,观望僵局预计会在下半年打破。“金九银十”则是最关键的一个节点。

### 上月7个楼盘拿到预售证 新增可售房源2281套

虽然成交疲软,但由于多个楼盘达到预售条件,因此6月份新房源供应量继续大增。6月份已有7个楼盘拿到了预售许可证,分别是城中城、华伟家园、泰豪名城、安居·金城缙香、宝盛广场、大安·绿视界和安居·幸福里。

其中,华伟家园9栋楼965套房源成为新增房源最多的楼盘,可售

住宅面积高达11万平方米。安居·金城缙香5栋楼超过5万平方米的体量排名第二。7个项目总可售房源多大2281套,预售住宅面积达25万平方米。

从1月16日起,上半年全市已经下发了42个预售许可,各月份基本呈现出了供大于求的态势。今年下半年,泰城又有鲁商城市综合

体、新兴·御蓝山、泰安碧桂园、五矿城市综合体、基业·新天地等不少新项目入市,楼市竞争进一步加剧,另一方,这些新项目以其高水平的设计和施工、精致的景观配套和周到的物业服务等,也在引领购房者更加关注房子的环境、硬件设施以及物业管理。

## 南城静等利好消息,东西两翼销售低迷

# 6月份楼市各板块表现疲软

近段时间,泰城东西两翼和南部新城区的各楼盘呈现出了不同的特点。据泰安房产新干线统计,6月份城东板块以870套的成交量位居榜首,安居·金城缙香、华伟家园项目取得不错销售业绩,整体拉高城东成交量。城西板块以206套网签量居于第二。城中板块以185套的网签量位居第三位。南部高新区板块、天平湖板块、长城路分别以172套、97套、76套的网签量排本周各板块的第四、第五、第六位。

### 高新区市场量跌价稳

南部高新区近几年新增楼盘较多,开发体量巨大,6月份成交量有所下滑,但是销售价格依旧保持稳定,价格基本无变动。目前该区域楼盘动作较少,主要原因是由于泰安一中新城校区选址高新区,近期正式奠基,给附近楼盘带来重大利好消息。

泰安一中新城小区选址高新区南天门大街以北,凤翔路以西,凤凰庄以南,东方学院以东,共508.07亩土地。该地段周边居住人口密集,配套设施初具规模,属于高新区已建成区西部的中心部位,周边有嘉和新城北区、华新新城、海普凤凰城、凤栖湾、凤凰社区等多个住宅区,基础设施功能

齐全,区位优势明显。

附近部分楼盘均价已经突破了5000元/平方米。

### 东部楼盘多现房销售

本月成为城东板块支柱的是华伟家园以及安居·金城缙香,凭借着开盘热销的势头,在本月进行了集中式网签,成交量分别为370套、292套,是整个泰安房地产市场上的前两名以及唯二成交过百的项目。

城东板块其余楼盘成交量最高的为泰安华侨城项目,成交58套,名列第三;城中城成交28套,名列第四;紧随其后的五月迎来自交房的泰豪名城项目,成交25套。除此之外,由大安集团开发建设东南亚景观社区大安绿视界也

取得了不错的成绩,成交19套。本月城东板块成交楼盘共有26个,楼盘数量之多居泰城首位。

本月恒基·都市森林、恒基·东尚、安居·上上城交房,包括在售的大安·绿视界、泰豪名城等项目,东部楼盘有不少楼盘现房销售。而华侨城、华伟家园等也都已达到准现房标准。后续房源充足,销售成绩突出,价格稳定。

### 西部楼盘蓄势待发

6月份泰城西部及天平湖板块主要楼盘中,城西板块完成了206套房源的成交,莱钢建设·东岳鑫城、泰安恒大城取得36套成交量的成绩,共同领跑泰城西部楼市,新兴·悦蓝山则以品牌的号召力排在第三位,有34套成交量

的好成绩。

天平湖周边的印象泰山、天平湖壹号等取得了不错的成绩,另外别墅楼盘海尔·桃花源、帝苑·香格里拉也均有成交。以滨湖宜居为特色,围绕天平湖的高端项目,因项目所面对的销售人群少,范围窄,去化速度缓慢,受楼市淡旺季影响不大。这些豪宅价格非常稳定,并没有出现调价。

虽然在销量方面有所下降,但在活动方面,城西板块楼盘精彩活动依然不断呈现,给众多置业者都在使尽解数的聚拢着人气,其中比较突出的就是泰安恒大城、华新·新干线、新兴悦蓝山的暖场活动,结合当下流行元素,吸引了众多置业者的参与。而岳海新天街举办的运营媒体新闻发布吸引了众多投资者的关注。