齐鲁晚报

今日潍坊

决战 下半场

▣张焜

第20届世界杯足球赛已经结束了一个多星期，仍会有人津津乐道。只能用“峰回路转”来形容的这届世界杯比赛告诉人们，无论一开始你显示出多么强的实力，但真正的高手，往往会在“下半场”发力，决战通常会在最后。

很多人说，今年的楼市或许也是如此。上半年的成绩单并不令人满意，然而随之而来的是各地限购政策的松绑和成交量的反弹。

进入7月份以来，人们对楼市下半年的猜测也多了起来。有人认为，下半年楼市或将迎来最好的反弹机会，也有人认为平稳仍然是主旋律。

无论猜测如何，限购政策松动带来的积极信号，还是给足了房企信心。憋在手中的库存正在等待机会放手“送出”，下半年的决战大幕其实已经拉开。无论结局如何，应该说有着购房需求的潍坊市民们，都会迎来一个实惠的购房时机。

新房源仍在增加

根据有关数据显示，2014上半年潍坊住宅共成交14183套，成交面积1517295m²，同比2013上半年分别下滑17.7%和17.9%；商业项目成交1629套，同比下滑达32.4%，成交面积180156.9m²，同比下滑22.5%。

从2014上半年的整体情况来看，潍坊6月成交最高，成交整体波动趋势明显。购房者观望导致需求不足，潍坊楼市虽无限购政策限制，但当前信贷政策仍偏紧，楼市走势也不明朗，相比2013年成交热闹景象，2014年上半年成交显得有点冷清。

2014年的房地产就这样在暗淡中跨入七月份，传统的楼市淡季。但由于上半年成交量的不如人意，手握高库存的部分开发商们压力倍增，追求走量已经成为一个不争的事实，这也让传统的淡旺季在今年无法得到区分。

据了解，2014年下半年，潍坊预计有31项目开盘加推，其中仅7月就有21盘入市。既有图蘭朵、佳境天城、卫康苑等新项目入市，也有大观天下、加州世纪尊品、上城国际、金马怡园等品质楼盘加推房源。面对着仍然保持观望态度、期待楼市降价的潍坊市民，房企已经明确没有意思要放慢脚步，这或许是被逼的，也或许是对下半年楼市有着更强烈的信心。

“各地楼市限购政策松绑就是积极的信号，也给还犹豫不前的购房者们来了一剂强心针。”房产策划人员宋晓东说，上半年潍坊楼市期中考试的成绩不好，并不意味着期末考试就无法迎头赶上。实际在上半年的房产交易中，还是充分显示出了潍坊市民对刚需住房、改善性住房的强大购买力。而在商铺和办公楼宇上的购买潜力也在显现。

无论是老项目推新，还是新项目露面，整个潍坊楼市都在以一种积极的姿态迎接下半年的角力。一位房地产业内人士认为，潍坊市民消费能力一直存在且十分巨大，不会像一二线城市那样，受到银行金融信贷的巨大影响。但购房心态上，受到全国形势的影响还是不小。当国内房地产形势发生变化的时候，会有一部分购房者的心态发生变化，而房企在今年下半年的发力点或许就在于此。

你方唱罢我登台

7月14日至7月20日，潍坊共成交住宅商品房666套，环比上周涨2.6%，住宅成交总面积72623.03m²。其中高新区成交231套，奎文区成交136套，潍城区成交103套，坊子区成交71套，寒亭区成交55套，峡山经济开发区成交49套，经济开发区成交48套，滨海经济开发区成交3套。另外商业项目成交28套，成交面积3374.62m²。

其实在进入六月后，潍坊楼市的成交量就有了一些变化。与之相对应的，是房企在营销上的“努力”。新项目或老楼盘，要么低价入市，要么加大优惠力度。如一些适合于工薪阶层的楼盘，均价仅需3800元/平米，而一些相对来说高档一点的社区加推的楼盘，可以交五千抵五万、交一万抵五万。有的楼盘甚至自己压低首付，可以2万元起再加团购价，买房还送其它礼品。电商团购、特价房、0首付、低首付、各种促销活动等“你方唱罢我登台”。就连实力强大的恒大地产，也推出了开盘周年庆，首付仅需3万元，85平方米至135平方米两室三室南北通透的全明户型，买房就送1500元/平豪装。

这边价格战在肉搏，另一边“售后服务”也不甘示弱。有的房产商请来了黄晓明等明星大腕与购房“粉丝”亲密接触，随后又推出摄影展等营销活动。有的甚至搬来了热气球，把购房者送到天上去看房。还有的直接先让潜力购房客户来体验一下楼盘的“社区服务”：买不买房以后再说，先来打个网球、喝杯咖啡，再到高大上的恒温泳池里感受一下，临走再捎着精美小礼品。

不得不说，潍坊楼市下半年的“决战”的隆隆炮火声，对于购房者来说，却是门外的绚烂的烟花。“潍坊的市场已经属于买方市场。”弘润置业策划经理张伟说，大量的好地段好房源就摆在那里，任凭购房者挑选，房企需要找好自己的定位，去迎合客户群体的需求，才能够在赢得客户的认可。除了房屋的质量、价格外，当然还需要有好的配套、服务，真正形成高性价比。

随着购房相关政策的松动，2014年下半年对于潍坊房企来说，由于没有一二线城市那样的大量价格泡沫，找准定位、再来一搏，已成为最需要做的事情。

潜力房遍地开花

哪里才是潍坊的最中心？可能很多人的第一个反应就是奎文区。这里一直是房产交易最为频繁、交易价格居高不下的核心区域。然而，潍坊有着自己便捷的交通和并不算大的城市面积，让奎文的优势被潍城、高新、寒亭和坊子也分走了不少。

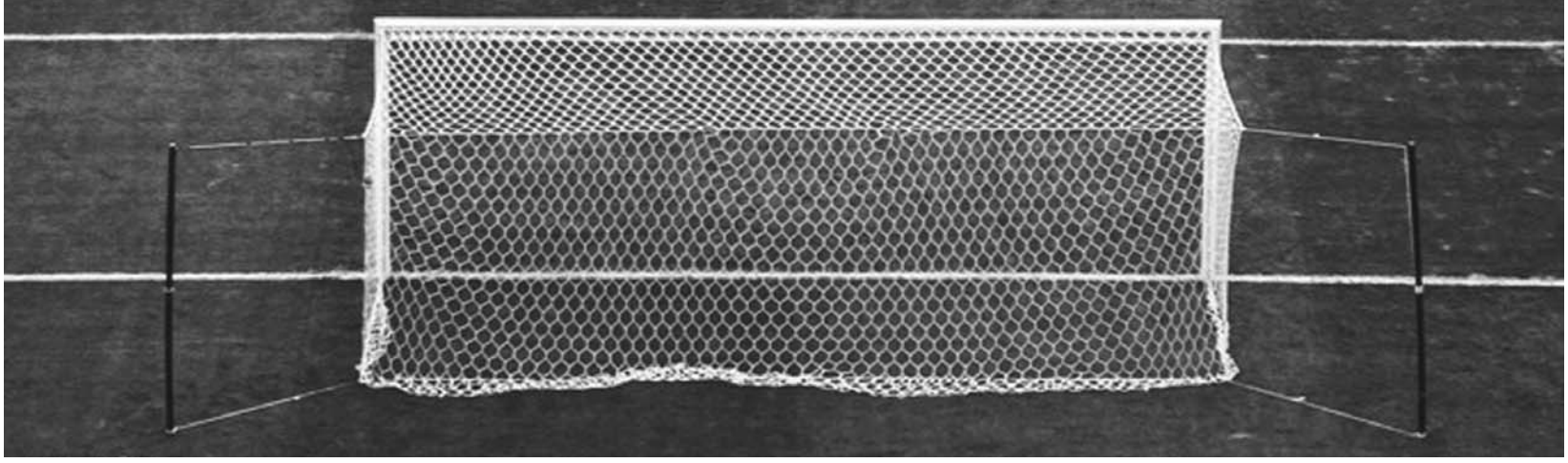
进入7月，城市交通方面频频传来好消息。首先是公共自行车系统的进一步扩容，将适当扩大范围，由中心城区延伸到滨海、峡山两区。此外，将进一步扩展完善城市道路、河道沿线的公共自行车绿道、专用道系统。公共自行车系统扩容项目将进一步提高站点分布密度，扩大自行车系统服务范围，逐步形成自行车专用道系统。

而近期举行的公交线价格听证会上，也确定了78路、101路、102路、K16路、K76路、K77路、80路、41路、43路、88路、89路以及火车站与汽车站之间的摆渡线路，从鲁台会展中心到玉潭、从潍坊火车站到昌乐汽车站、从潍坊火车站到滨海等等，更加丰富的公交线路让市民出行更加方便。

当出门就能骑车、坐公交的格局逐步形成，潜力房也就会越来越多。今年六七月份，从潍坊房产成交数据上来看，坊子区就曾经异军突起，交易量变得非常大。相信很多市民从平时北海路上来往的车流量上就可以看出这一点。

“恒大翡翠华庭、恒大名都的位置远不远？”房产销售人员张鹏举了个例子，如果是五六年前，恒大地产的项目对于潍坊人来说，可能是比较偏僻的地方了，但是如今人们的出行十分方便，这些项目光从地段上来说，就已经成为绝对有潜力的项目。随着交通的便捷，潍坊城区的潜力房也就越来也多：交通便捷地区的房子固然有人欣赏，而安静偏僻的楼盘也有很多人青睐。

张鹏说，今年下半年，潍坊房企肯定会瞅准时机继续发力，购房者应该早早盯住潜力房源，一旦时机合适就趁早出手，在这场潍坊楼市的下半年决战中获得最大的好处。“毕竟，潍坊房价，不会像部分一二线城市那样，只能升不会降。这只是时间的问题。”



下半年楼市成交回暖，该买就买

居住投资都选恒大翡翠华庭

内蒙古呼和浩特市人民政府办公厅近日出台意见要求，取消商品房销售方案备案制度，居民购买商品住房(含二手住房)在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时，不再要求提供住房套数查询证明。该文件的发布，意味着呼和浩特市成为全国首个正式发文确定放开楼市限购的城市。

自7月10日起，济南新房与二手房限购全面放开，不论本地人还是外地人在济南买房都没有套数限制，在济南实施了3年多的限购政策正式退出。限购放开后，本市户籍人口不再受“限二禁三”的影响，可以买3套以上住房。外地人也不用提供1年以上纳税或社保证明，可以直接购买住房，并且购买套数不再有限制。在一次次试探、否认、叫停、暗松之后，影响中国房地产市场四年之久的限购政策或将淡出。

楼市回暖明显 买房宜早不宜晚

在经历了近半年的调整期后，部分区域的楼市确实已经有了回暖的迹象。CREIS中指最新数据显示，6月9日至15日，40个城市累计成交面积环比上涨13%，同比上涨7%。同时，国家统计局5月份的数据也显示，与去年同期相比，70个大中城市商品房价格上涨有69个。

在业内人士看来，下半年楼市会比上半年好。“首先是基数。去年上半年的增长高，所以今年上半年的增长就慢下来了，去年下半年的增长没那么高，那么，下半年的增长反而就有机会。”

华远地产董事长任志强近日也表示，在宏观经济下行的大背景下，房地产行业肯定会跟着下行，没必要因为一时的交易量下降就对房地产绝望。“我不敢预测明天的房价，但我敢说未来肯定会有一个反弹，有能力或有需求的购房者该买就买，不必挑时间。”

西城高性价比豪宅 居住投资两相宜

如何定义超高性价比的房子？这不仅仅要在建筑材料上体现出来，更要关注整体规划，居住的私密性、舒适性、安全性、保值性等因素也愈发显得重要。

世界级的欧陆风情皇家园林、与湖相伴的湖景人生、省时省力的9A级精装标准，TOTO、太古、西门子等满屋可见的名牌，位于城西的高性价比豪宅恒大翡翠华庭可谓是居住、投资两相宜的好房子。这里有150米超大楼间距的开阔视野、星级资质物业的保驾护航和24小时管家式服务理念。还有提供一站式需求的近30000平沿街商铺、自身配套的北大学园幼儿园等。

潍坊恒大翡翠华庭项目，以其超高性价比、高端品质及良好的口碑受到了广大置业者的热力追捧。据悉，该项目正在开盘周年庆期间，首付仅需3万元，85平方米至135平方米两室三室南北通透的全明户型，买就送1500元/平豪装。此外，还有30平方米至300平方米沿街旺铺，5年超值回报50%。

本报记者 张焜