

# D03 WEI FANG LOU SHI 《潍坊楼市》

今日潍坊

2014年上半年, 潍坊楼市的答卷并不能令人满意。信贷政策偏紧、楼市走势不明朗, 让很多购房者一直保持着观望态度。随着各地限购政策的松绑, 银行是否会放开金融信贷政策, 已经成为越来越多的房企和购房者共同关心的话题。到底今年下半年的楼市会怎样发展, 等到进入八月, 或许就可以露出一些端倪。

□张焜

## 政策

### 或有“隐性政策”出现

济南在省内首个取消了限购政策, 但对潍坊并没有产生太大的影响。业内人士表示, 限购对潍坊来说并没有太大意义。反而是政府在建设项目审批上“预先把关”, 对潍坊楼市的良性发展起到了一定调控作用, 而这种调整房地产市场的“隐性政策”或许还会出现。

房地产业内资深人士王磊说, 潍坊由于外来人口不多, 且受到全国或全省范围内的金融信贷政策的影响, 楼市相对来说比较平稳。虽然库存量不少, 但政府已经早早的看到了这一点, 并在建设项目审批环节进行了把关, 这种情况也得到了有效控制。

近期, 国内部分城市已经传出银行降低贷款利率的消息。他说, 今年下半年, 如果各家银行能够对潍坊也放开“钱袋子”, 将会对潍坊的房产市场有着不小的影响。楼市成交量上涨应该说是必然的。

有业内人士认为, 在银行放开“钱袋子”后, 在今年年底, 为了进一步消耗库存量, 可能会有一些加快手续办理等便民服务措施之类的“隐性政策”出现, 以引导潍坊楼市的良性生长、增

强房企和楼市投资者的信心, 以促进城市经济大环境的进一步发展。

## 市场

### 成交量有望平稳增长

楼市行不行, 还是最先体现在成交量上。2014年上半年, 业绩平平的潍坊楼市, 让不少开发商无法得到片刻的松闲, 可以说销售任务更加繁重。一年的下半场, 往往是开发商冲量搞促销的时候, 今年下半年, 开发商将会更加努力。而成交量究竟会怎么样呢?

业内人士保持着一种冷静的态度。虽然抱有信心, 但大多数业内人士普遍认为, 成交量当然不会暴跌, 但也不会暴涨。平稳增长的可能性最大。

国内某知名房企潍坊项目的一位负责人表示, 纵观全国楼市, 价格泡沫较小城市的成交量, 如果不是因为政府政策干预等特殊原因, 一般不会有太大变化。而潍坊有着自己更加独特的特性: 潍坊市民的消费观念是比较保守的, 不会一窝蜂似的跟风消费。只能让潍坊市民认可了, 潍坊市民才会考虑去消费。

他说, 国内房产限购政策松绑的信号, 会对潍坊市民的购房态度有一定影响, 但具体有多大很难说。这种影响应该不是负面的, 它不会降低潍坊房产的成交量。因为潍坊市民

的刚需、改善性需求一直存在, 而对商铺、写字楼的需求正在上涨。可以说, 即便没有任何政策上的影响, 成交量也会上扬。

今年下半年楼市发展的积极信号已经在全国各地释放出来, 从这一方面来说, 平稳增长的可能性非常大。“可能在年底会有一个小高潮爆发”。

## 价格

### 部分楼盘价格可能小涨

对买房者来说, 价格永远是最关心的话题。在对潍坊刚需族的有关调查显示, 很多年轻购房者还是觉得潍坊的房价不低, 至少贷款后会影响到自己的生活水平。从一二线城市角度来看这种“不太知足”的态度, 或许能够说明, 价格永远是潍坊购房者考虑的重点。而对此, 不少业内人士认为, 今年下半年潍坊楼市的价格应该不会有太大变化, 当然, 定位充分、部分需求旺盛的楼盘价格, 可能会有小幅上涨。

高新城市广场策划经理宋晓东说, 潍坊楼市的价格不高, 是房地产业内一致认同的。从目前看来, 下半年房地产市场“复苏”的可能性存在。随着相关政策的解禁, 不少购房者会在下半年出手, 不过这不太会影响潍坊楼市短期内的价格。

他说, 潍坊楼市有着不少库存, 房企需要一定时间来消耗部分库存, 而让自己的资金链

变得充裕、灵活。当然, 并不是说所有的楼盘都会这样。在潍坊, 一直保持着部分楼盘冷清、部分楼盘热卖的“冰火两重天”状态。一些定位充分、实力强大的楼盘一直热卖, 等到有更多人准备出手时, 供求关系的变化可能让价格有小幅上涨。

## 开工量

### 依旧不会有太大变化

潍坊城区的核心地段, 如今已经是寸土寸金, 想要提升开工量的可能性并不是很大。这也是如今业内人士普遍认同的。

一位业内人士指出, 一个楼盘是否开工动工, 实际上两三年前就已经确定了。由于最近两年潍坊楼市一直处于比较平稳的状态, 大多数已经定好工期的项目, 应该还会按照既定的计划步骤进行施工。

据介绍, 近年来, 由于政府的提前引导, 更多楼盘正在向“综合体”的形式发展, 不会单独地建造住宅, 而更多倾向于商业、办公地产。这种情况在住宅库存量较大的情况下, 应该不会有太大改变。“一些开发商也需要观望一下, 看看今年下半年的走势。”他说, 有可能一些项目的开工会拖延一下, 以让房企的资金链更加牢固、保险一些。

# 下半年楼市猜想多 银行放开「钱袋子」?

我们的客户有  
万达、  
潍京、  
新纪元  
.....

老板砍  
广告费了!

晚报君,  
怎么办?  
到底怎么办?

嗯, 坐下来  
喝杯咖啡  
先!

社会化营销,  
省上百万广告费,  
还真不是传说了!

微博、微信、网站  
.....  
全网营销, 圈层营销  
今日潍坊全媒体  
为您“量身定做”!

- ✓ 平均年龄35.7岁
- ✓ 70.8%大专及以上学历
- ✓ 64.5%月薪3000元以上
- ✓ 3万VIP读者短信平台
- ✓ 40万读者互动平台
- ✓ 10万齐鲁晚报潍坊读者
- ✓ 1万小记者及亲友团

今日潍坊  
全媒体营销平台