

供应量过大

商用物业普遍未达销售预期

位于高新区的某公寓项目,今年以来销售一直未见好转。“有时候一个星期也没有几个客人来访,电话量也比较少。很多咨询的客户,在限购取消后都转成了购买住宅。”该楼盘的置业顾问告诉记者。限购政策的取消并不利好公寓产品,她也感觉近期公寓市场好转无望。



俯瞰省城东部楼群,高层写字楼分布零散。

同样与住宅价格持平,甚至低于住宅价格的还有写字楼产品。“济南写字楼库存量大,去化不理想,这样的现象已经持续很久了。”业内人士坦言,如今要提高写字楼的价格,只能依靠发展实体的支撑。

住宅一个月卖百套

公寓只能卖十套

吴女士是今年7月份从住宅项目调整

到高新区一个公寓项目的,对于从事多年置业顾问工作的她来说,这几个月的市场行情,是让她感觉最黯淡的。“虽说公寓不能和住宅比,但是差别也太大了,以前的住宅项目一个月能卖一百多套,现在这个项目一个月也就十来套。真的是太惨淡了。”吴女士说,她接访的客户里,很多都是刚开始对项目地段很感兴趣,但是当附近一楼开盘后,价格与公寓价格相差无几,客户就基本上全流失了。“其实说实话,要是公

寓和住宅价格差不多,又没有限购,要我自己我也买住宅。”

像吴女士所在公寓项目的惨淡业绩,在济南还有多个,在济南东、中、西、北部的公寓产品,都出现了类似现象。“以前的公寓产品,推广的时候都打出了不限购、不限贷的招牌,现在政策改变,公寓产品等于少了一大卖点。”某公寓项目销售经理张先生称,公寓产品本身多数在产权和户型设计上就不占优势,附近没有大产业支撑,又没

有区别于住宅的优惠政策的话,很难进行推广销售。另外,像东、西部片区住宅体量庞大,公寓更难与之抗衡,因此导致了如今公寓普遍难去化的局面。

写字楼市场仍供大于求

销售未见明显好转

在东部新城片区,光汉峪片区就有超400万平方米的写字楼产品,加上整个片区的龙奥金座、华创观礼中心、中弘等写字楼,整个东部片区的写字楼产品面积庞大,虽部分已成功去化,但仍供过于求,销售压力较大。

合富辉煌山东公司商业地产总监鲍利称,今年1-7月份济南商业地产供应总量达94万方,而1-7月份商业地产的去化量约20多万方,商业地产供销已不成正比。“新区开发量不断增加,去化速度相对缓慢,是造成商业地产库存不断升高的原因之一。”

而在价格上,东部写字楼集群较为明显,同质化竞争也较为严重,如龙奥片区的写字楼价格,一直维持在均价12000—13000元/平米左右,略高于周边价格住宅。“龙奥片区的写字楼位于东部新城最核心的位置,售价相对东部其他区域较高,但是去化结果却不理想。主要原因还是在于产品支撑太少。”业内人士刘先生告诉记者,近两年来济南投资写字楼的人越来越少,主要是因为写字楼需要资金量大,同时租售市场也不是很稳定,“很多有钱人选择购买写字楼周边的商铺产品,觉得商铺的升值、租金收益都较为稳定。但是写字楼和商铺的发展其实都是一体的。都要一定的培育期。现在投资写字楼,未必不是选取了一片投资洼地。”

(楼市记者 韦超婷)

住宅成交继续上升 楼市再现暖意

纵观2014年楼市住宅的成交,不寻常的波动和走势总是让人琢磨不透,或许是市场屡次探底影响了购房者的判断,亦或大规模的推售带来市场的跟风,但需求总是客观存在的,当市场吻合自己的心理预期时,成交便会达成。“黄金9月”不尽如人意,但10月的住宅成交屡次攀升,不禁让人眼前一亮。

住宅周成交继续环比大幅增长

10月进入第三周,黄金周后开始发力的十月楼市再次迎来大幅增长,据济南世联怡高数据统计,10月13日—19日济南商品住宅成交1384套,环比前一周953套的成交量环比增长45.2%,值得一提的是前一周已经有40.1%的环比增幅。业内人士表示,楼市出现连续的环比大幅增长,与市场供应增加,集中推售有关,也与两周黄金周假期成交量较低有一定关系,但可以肯定的是,真正有购房需求的购房者在抓住“金九银十”促销黄金期的尾巴开始出手购房。从市场供应来看,省城上周有莱钢凯旋公馆、绿城百合花园、祥泰城、保利中心华府、佛山静院等项目加推房源,其中莱钢凯旋公馆18日加推120套60—131平米新房源,当天成交57套,成交均价9250元/平米,化纤厂片区价格依旧坚挺;祥泰城则以6200元/平米的成交均价再次给购房者带来惊喜;而面市以来备受关注的市区改善型大房佛山静院18日加推新房源,随成交量仅有27套,但1.57亿的成交额足以看出其豪宅的风范。

土地市场新增放量,提振市场信心

据济南世联怡高机构数据统计,10月13日—19日济南市场新增14宗土地供应,土地面积94.21万平方米,其中住宅用地7宗,土地面积61.37万平方米;商服用地7宗,土地面积32.84万平方米。业内人士表,市场上有持续的土地供应和逐渐攀升的成交量,才能保证市场良好的运行,此次土地供应的增加也对市场信心的提振有一定帮助。

从济南世联怡高统计的数据来看,2013年1-9月济南住宅成交总量为35298套,而在人们眼中非常不景气的2014年前9个月的成交量为34806套,同比减少492套,并没有很大的落差。长期从事地产研究工作的林磊表示,对于很多上市公司来说,前半年市场成交不甚理想,非常看重金九银十的冲量期的业绩,如今已到十月下旬,很可能是集中放价,放优惠的时候,购房者如遇到合适的房源可以适时购买。

(楼市记者 葛未斌)

新政出台,房价依旧平稳

临近年底,房地产市场政策频频调整出新规,利好不断,给市场注入了有利的强心针,不仅开发商们喜笑颜开,就连消费者也开始构想购房计划。

房价平稳,促销为主流

市场方面,在政策放松、开发商加速推货、折扣力度加大等诸多利好下,10月各地楼市成交普遍回暖。

限贷放开,成为楼市销售利好,一些开发商有了涨价冲动,面对新形势,开发商有小涨试探、观望、促销跑量三种心态。紧随房贷新政,国庆期间一些房企传出“节后涨价”的声音,刺激了成千上万购房者的神经。很多市民担心政策调整会不会给目前房价带来一定影响,会不会短期有房价上涨的态势。为此记者走访了目前东部在售的多个楼盘,重汽1956、保利华庭、济南万科城、国华印象、三庆城市主人、银丰唐郡、鲁商凤凰城等热销楼盘的近期房价一直处于平稳阶段,楼盘优惠活动,优惠幅度也持续着之前的政策,出货量依旧仍是主旋律。而多个项目也表示:短时间内不会因新政的调整而上浮房价,快销走量的状态会一直持续到今年年底。

采访中银丰唐郡项目销售称:目前在售楼盘中的高层均价依旧在6100-6300元/平米,优惠政策依旧执行交5000抵30000元的优惠,虽然新政下市场回暖的迹象在调控中已经显现出来,但短时间内我们不会对价格有大的变动。

在新政出台当天起,就有不少购房者致电银行和房企咨询有关新政的细节。相比改善型楼盘的“大动静”,济南不少刚需楼盘表现相对理性。东部片区的一家刚需项目继续在节后打出限时特价多重优惠的大幅促销牌,项目负责人介绍说,现在正是“银十”购房季的促销节点,不管贷款新政如何调整,细则落地前尚需时日,对市场的影响还不明确,因此积极推盘走量才是当前稳妥不变的销售策略。当然,市场上不排除未来房地产项目此前推出的优惠政策可能会逐步取消,折扣力度降低。

新政下会不会催生提前还贷

此次新政对于改善型购房来说可谓利好颇多,一些有改善型住房需求的消费者近期也在筹划着提前还贷的打算了。

陈女士首套房在东部购置了一套60平方米的小户型,经过这几年的积蓄,她准备

和先生考虑换套120平的紧凑型小三室。在谈及置业打算时陈女士介绍道:如还清房贷之后就能“不认贷”,我们打算把现有住房卖掉再买套改善房,这样就能享受首套房的条件了。新政调整后,我们一直很关注,尤其是认贷不认房政策,对我们这些改善型需求极为有利。以前二套房首付至少要交六成的,现在把手里的小房子贷款还清,再卖掉购置一套小三室的首付真的是绰绰有余。这次购房新政的调整,可以说推进了我们改善住房的时间。”

新政下像陈女士这样提前还贷购房的消费者会有所增加,但是提前还款如何操作还需仔细看银行贷款合同的约定,有些对时间有特别规定,有些是存在违约金,此外,还要看当时贷款利率及剩下贷款余额跟还清后新购住房的贷款金额及利率水平,孰高孰低等。银行人士特别提醒,提前还款的时间节点,不要安排在后半段时间,因为相对而言,大部分利息已经归还了,剩余额利息不多,已经达不到节约利息的目的了。

认贷不认房,楼市声音不同凡响,新政的出台无疑就是让楼市的发展轨迹更为健康、合理、有序。

(楼市记者 贾婷)

稀缺成就价值蓝石·大溪地热销

2014年整个楼市扑朔迷离,库存攀升,客户观望情绪严重,在强大的市场压力面前,蓝石·大溪地却再一次给泉城高端房地产市场带来了信心和希望。从这次开盘的场面火爆到活动来访量的居高不下,再到十一期间“千人到访,万人热议”的恢宏盛况,蓝石·大溪地一直以王者之势高歌猛进,领跑泉城楼市,成就济南最火爆楼盘!

火爆热销的原因,虽然与其近乎完美的市场口碑和健康的生活理念密不可分,但是“占据稀缺资源”的不可复制性,或许才是蓝石·大溪地广受市场追捧的最深刻魅力所在!

物以稀为贵,唯有稀有可以传世。大溪地的稀缺性主要体现在三个方面:

一是生活环境之稀缺。蓝石·大溪地坐拥面积辽阔的济西湿地生态区,被33.4平

方公里国家级湿地公园环抱,保留了大片原生湖泊绿地的区域基础,10万㎡的广阔水景,25万㎡的私家园林极尽奢然,社区内绿树参天、鸟语花香、流水潺潺,俯仰间尽是风景。不可复制的自然资源和得天独厚的生态财富,将公园引入到人们的日常生活中,最大程度地优化了居住环境。

二是生活方式之稀缺。如果说日渐稀缺的湿地景观,已经让久居樊笼的都市人们激动不已;那么,美好的生活方式与优美的生态环境极致相融之后,呈现出的健康配套,则更是让他们向往已久。蓝石·大溪地在充分融合自身自然资源的优势下,参照国际先进的健康生活指标,打造了不可比拟的健康配套,泉城独享健康呼吸、健康膳食、健康饮水、健康运动、健康呵护等5H健康生活体系,通过环境、膳食、饮水、社区

营造等为人们提供一种健康的生活方式。

三是居住产品之稀缺。蓝石·大溪地逆境下不断创造辉煌绝不是偶然,而是凭借着对住宅产品始终如一的专注与精雕细琢的打磨。在5个国家大师和11家国际顶尖设计团队的精湛技艺下,整个项目将水系与建筑群落沟通融汇,开创泉城岛居时代,打造泉城绝无仅有的最美健康生态社区。其中,瞰湖高层和阔美如画的洋房区与湖光水色浑然一体,楼栋之间视野开阔,观景天际线堪称完美,为人们带来泉城独一无二的居住体验。一生梦想家园,泉城唯此境!

蓝石·大溪地,最美好的生活,给最亲爱的人,现“30套一口价房源”载誉加推,6900元/㎡起,5万即享泉城最美健康生活,赏泉城最美秋色,游泉城最美社区,赶快来体验吧!