

# 年底优惠多,购房者可适时出手

专刊记者 孙芳芳 刘杭慧

一转眼,2014年结束,2015年要开始了。每逢年底,“去库存”、“冲任务”都是各大房企的主题。一方面开发商急匆匆降价揽客,不少项目都打出了超低价吸引购房者,另一方面不少购房者都觉得明年房价还会再跌,但是又担心中意的房源遭抢,在出手与不出手之间犹豫徘徊。业内人士认为,随着各项利好政策落地,购房者在碰到合适的房源时可以适时出手。

与以往岁末年初楼市整体较平淡的惯例不同,这个元旦期间,楼市倒是十分热闹。还记得2014年年初的时候,很多开发商都雄心勃勃,势要在2014年延续上一年的辉煌,但是随之而来的降价潮顷刻间让楼市形势逆转,楼市形势让不少开发商心里有点凉。

虽然2014年下半年有各项利好新政加持,但是购房者对市场仍有疑虑,开发商对市场也心有余悸,让楼市看起来格外不安。担心房价下降,楼市崩盘等种种原因造成了购房者出手缓慢,而长期的房源积压也让烟台楼市库存量再创新高,有消息称目前烟台楼市库存量已超过900万平方米。面对此种情景,烟台各家房企销售也是压力山大,这也直接导致了烟台房价在年末冲业绩时段出现下降的走势。

从2014年11月开始,烟台

楼市开盘数量就有所减少,2015年第一个月,开盘数量更是仅有3个,各家进入对上一年的工作总结中,不会有开新盘等大动作出现,为数不多的活动也是为了回馈老客户和为售楼处维持温度。

由于库存量较大,因此2015年年初的任务依然是“去库存”,而且在目前阶段,这个任务格外艰巨。各开发商为了迎合年底“买方市场”的需求,都使出了看家本事,陆续推出一系列的优惠活动,价格战打得风生水起,各家都希望以价换量,“封顶价”、“整栋特价房”、“一口价”等广告语随处可见。例如:金地格林世界打出了“全年最低价”的广告语,推出“总经理特惠”活动,每平方米再减50元;中铁·逸都也推出“年终大促”,首付3万元,抄底价6000元/平方米;铂悦府则打出了七折利率、五万元首付的

优惠政策,打造无压力置业;香缇熙岸也推出了拼单活动,3套即可成团……

从11月烟台的市场表现来看,在房贷、利率及公积金三大新政的共同作用之下,烟台购房者出手意向开始出现缓慢回升,看跌情绪缓解,市场累积多时的需求得到释放。但在翘尾利好的态势之下,烟台楼市庞大的库存量却不容忽视。

而对于2015年烟台房价的走势,业内人士认为,将保持平稳,而不少购房者则认为房价下跌或将成为烟台楼市的主旋律。他们认为,现在库存较大,2015年去库存仍是各大房企的首要目标。因此,不会盲目涨价。

2014年10月起,在房贷、利率及公积金三大新政的共同作

用之下,烟台购房者出手意向开始出现缓慢回升,看跌情绪缓解,市场累积多时的需求得到释放。但在翘尾利好的态势之下,烟台楼市庞大的库存量却不容忽视,这也是各家开发商不敢贸然更改价格的主要原因。

年底前房企们为了销售任务拼优惠,这在一定程度上让市场热闹了不少,这份热闹,也将会在2015年年初继续延续。业内人士认为,一般来说,已经在售的老盘降价幅度较小,而岁末年初会有一些楼盘推新、开盘,这些产品对于购房者来说有很大吸引力。对于刚入市的纯新盘来说,在价格方面有很大的空间。新盘在定价上,最开始会是一个较低的价格,而后才会在价格上进行调整,所以购房者看好这个时机,完全可以出手,想要抄底的购房者可以关注。



房企在岁末年初冲量,购房者可考虑适时出手。



## 热点城市动向

### 济南

#### 12月网签历史最高

数据显示,截至上周六(12月27日),济南网签商品房12455套,超过7月时12400套的成绩,环比11月上涨幅度达到33%,同比去年12月更是大涨近1倍。12月成为今年网签量最高的月份。从历年济南市网签数量走势来看,从2006年下半年济南正式启用新建商品房网上预售签约系统以来,今年12月是网签量最高的一个月。在此之前,2013年的3月和今年7月,省城商品房网签量曾两次过万,2013年3月,省城商品房曾达到11000多套,今年7月,省城解除限购政策,导致大量房屋补签,网签量达到12400套,刷新单月纪录。

### 青岛

#### 上周住宅成交暴涨3成

时值年末,青岛楼市正处于高速交投时期,房企加速消化房源存量,供应量萎缩,成交量膨胀。12月以来青岛楼市成交量一直处于高位运行阶段,而且成交主要在刚需重镇。据统计,上周(12月22日-28日)青岛住宅成交2713套,较上上周的2110套猛增28.58%,近三成;上周住宅成交面积286296.81平方米,较上上周成交面积224166.01平方米上涨27.72%。整体来看,住宅成交套数和面积均有大幅上涨,上涨幅度约三成。

### 北京

#### 商品房面积同比连降三月

据统计,2014年1-11月,北京市商品房销售面积为1173.5万平方米,比上年同期下降28.2%,相较于9月、10月公布的同比下降32.3%和29.2%的数据进一步收窄。其中,1至11月住宅销售面积为921.8万平方米,同比下降21.6%;写字楼为114.1万平方米,同比下降57.8%;商业、非公益用房及其他为137.6万平方米,同比下降了26.8%。

### 上海

#### 多盘入市加推,年底翘尾

据统计,上周(12月22日-28日)上海市内共有10个商品房开盘或加推(8公寓,2别墅),其中,刚需和改善项目平分秋色,各有5个项目,总计推出约1297套,环比前周(12月15日-21日)大跌48.5%。上周总体推盘量大幅下降,但是受益于楼市成交活跃,近两周全新盘推盘的积极性明显加大,继续呈现活跃态势,总计有7个全新盘入场入市,占比约70%。据分析,近两周全新盘年底抢收明显,或许是因为房企在去化库存的前提下,在12月的最后几天中,为新项目的蓄客和造势也开始提上日程。同时,据统计,上海12月平均周成交在25万平方米以上,预估年底翘尾的可能性很大。

### 重庆

#### 1月预计22盘加推或开盘

据统计,重庆2015年1月预计22盘加推或纯新开盘,相比于2014年12月的32盘减少了10盘,回落还是比较大的,环比下降31.25%。2014年10月份,首套房认证标准放松,公积金政策落地实行;11月下旬央行的降息行政都给2014年12月的开盘高峰提供了助力,房企年终发力,使得重庆的房地产界年底楼市“翘尾”完美收官。按照传统惯例,年初房企都没有大动作,在新的一年里头一个月里,房企开发商显现出“休养生息”的势头,似乎预示着房企们正在为在接下来的一整年时间蓄积着力量。



## 迎元旦 开发商优惠促销活动多多

专刊记者 孙立立

某数据显示,十二月第四周烟台楼市没有出现传言中的降温现象,从成交量看,继续维持之前的火热态势,成交均价反而出现小幅上涨。2014年即将结束,元旦将至,烟台多家开发商更是希望能把握好“元旦”这个小假期,各种促销活动精彩纷呈。

据统计,元旦楼市各种促销暖场活动数不胜数,主要有答谢业主、老带新优惠;还有的开发商直接降低房价让利购房者;推特惠房源;购房送大礼包;购房折上折等等。其中,不少开发商更是暖场活动优惠打折扣上阵来吸引更多的消费者。

### 保利·香榭里公馆

项目地址:莱山区港城大街1286号(港城大街与虎山南路交会处)  
年末优惠:近期推出10套特价房,79-173平方米,46万元/套起价,最高优惠11万元。目前在售房源为三期15、16、19、20、21、22号楼,非特价房均价为7200元/平方米,三期工程进展顺利,已全部封顶,将于2015年6月交房。

### 中铁·逸都

项目地址:莱山区山海路111号(塔山隧道南1200米)  
年末优惠:现买房首付3万元,抄底价6000元/平方米,76-117平方米高层交1万元抵7万元,120-170平方米洋房及小高层1万元抵9万元,更有精品12号楼,特惠一口价。高层小面积房源均价6600元/平方米,大面积房源均价7000元/平方米,小高层均价8000元/平方米,洋房均价9000元/平方米。

### 金地格林世界

项目地址:莱山区轸大路10号(观海路与轸大路交会处南)  
年末优惠:现一期洋房已于12月26日-28日集中交房,二期润九园现已封顶。三期缤纷城加推,75-95平方米创新户型亮相。目前交8000元抵3万元钜惠中,均价5800元/平方米;120-140平方米电梯洋房,均价7000元/平方米,交1.2万元抵5万元。同时推出别墅交2万元抵10万元活动。

### 原生海

项目地址:牟平区垛山433号(北关大街与垛山路交会处南400米)  
年末优惠:优惠一:买房5年,保底+增值50%,开发商按约回购。优惠二:66-153平方米英伦水岸洋房,3888元/平方米起。1.项目均价4980元/平方米,小高层面积66-123平方米;5层墅质电梯花园洋房面积107-153平方米,全通透,户户均有大面积赠送。2.现场购房全款9.6折按揭9.7折。3.12月底前置业可享境外游大奖。

### 中建悦海和园

项目地址:开发区南京大街2号(海滨路和206国道之间)  
年末优惠:项目是由实力央企中建信和地产倾心打造的烟台西中心唯一70万平方米浪漫低密海岸住区。中建悦海和园1期84-145平方米瞰海高层现房均价5800元/平方米,二期“漫城香墅”160-280平方米纯海岸海景洋房,全款9.7折,按揭9.8折。折后4311元/平方米起,最高优惠12万元。

### 振华海滨假日

项目地址:开发区海滨路86号(泰山路与海滨路交会处)  
年末优惠:自12月25日圣诞节起,购买指定房源即可获赠福特轿车一辆。不加价格,让您看房一步到位。项目二期为14、15号楼,14号楼30层,共108户;15号楼28层,共102户,户型面积区间为88-300平方米。现均价为8600元/平方米,全款9.7折,按揭9.8折。