

新年伊始 济宁楼市不温不火

本报记者 齐兴

还有一个月就到春节了,济宁的楼市已经进入传统的销售淡季,不仅在周末的营销活动减少了许多,新推出的楼盘由12月份的8个缩减为2个,各个开发商积蓄力量,准备迎接春节之后的购房小高峰。

各大房企纷纷看好“春节”销售小高峰

“每年到了这个时候,房子就不好卖,即便是在楼市火热的2009年、2010年情况也是如此。”位于济安桥路的凤凰城的营销经理告诉记者,“照往年的情况,淡季的趋势还会持续一个月的时候,到了春节这个节点,大年三十甚至是初一都会有来看房子的客户,销售量会有很大的提升。”基于这样的销售考虑,这家

楼盘目前收紧了宣传,准备在春节前后抓住机会加紧推广。

根据济宁搜房网关于各大楼盘的营销活动统计,步入淡季一月济宁各大楼盘纷纷“收手”,不再大力度推广,主题营销活动也有所减少,楼市进入了不温不火的状态。与开年济宁楼盘举行大量营销活动相比,最近济宁的周末似乎有点冷清,并且近期城区楼盘营销活动多为投入成本较小的主题活动,像是周末美食品鉴会、“最美全家福”活动、大胃王PK赛这样规模较小的主题活动成为近期主流。

“近两个月市场表现处于平淡期,一方面是因为传统楼市淡季,开发商推盘量小;另一方面,这一阶段也是各大房企进入筹备酝酿“春节”销售小高峰的准备期。”一位业内人士表示,“在即将到来的春节假期

中,或将迎来2015年度楼市首个小高峰。”

房价连跌7个月 跌幅终于收窄

近期,国家统计局公布了2014年12月70个大中城市新建住宅价格指数,根据公布的数据,12月份济宁新建商品住宅价格(仅包括城区,不包括县市区)环比11月下跌0.3%,同比2013年11月下跌3.6%,二手住宅价格环比11月下跌0.3%,同比2013年12月下跌4.5%。根据国家统计局在2014年的全年的统计数据,济宁1、2月分别下跌0.1%,3、4月出现持平状态,5月微涨,6月、7月均下跌0.4%,8、9月下跌0.9%,10月下跌0.5%,11月下跌0.4%。济宁新建商品住宅价格已经连跌7个月,到了年末,房价的跌幅终于收窄。

“在2014年下半年出台的很多政



策,很有效刺激了市场。就我们楼盘来看,想买房子的客户的购房意向非常强,打八九分钟的电话咨询,问得非常详细。”凤凰城的营销经理讲诉

政策带来的影响。楼市些许的回暖迹象受益于第四季度楼市限购松绑、银行信贷松绑等众多提振政策,更是房地产企业去库存策略的结果。

2014年末楼市成交量再创新高 楼市翘尾意味什么

去年下半年,各地楼市限购继续松绑,信贷政策持续松动,房企为消化库存普遍以价换量。以上因素共同推动12月楼市回暖,70个大中城市房价环比降幅继续收窄,新建商品房成交量再创新高,一线城市“量价齐升”。

年末翘尾因素会不会带动今年楼市继续反弹,成为焦点。专家预测,进入2015年,房地产市场将延续当前宽松的政策环境,市场预期将继续好转,一季度价格下降城市数量或继续减少。而楼市调控将进一步弱化行政管控,充分发挥市场作用,最大限度地改善居民实际住房条件。

1月18日,国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格情况显示,去年12月,房价环比总体降幅继续收窄,新建商品住宅成交量再创年内新高,其中一线城市成交量与价格全面回升。

2014年,随着住房投资投机全面退潮,商品住宅首次进入过剩局面,大中城市房价由全线上涨到普遍下跌。那么,年末翘尾是否预示着2015年楼市将全面回暖呢?

**一问
去年年底楼市为何回暖**

限购政策退出,银行信贷宽松,房企倾向以价换量

“受前期信贷政策调整、央行降息、年底开发商为消化库存加大推盘力度等多重因素影响,去年12月新建商品住宅成交量环比增长近9%,再创年内新高,房价环比降幅也继续收窄。”在国家统计局城市司高级统计师刘建伟看来,12月70个大中城市楼市最显著的特征就是房价环比降幅继续收窄,一线城市成交活跃。

与11月相比,12月新建商品住宅和二手住宅价格综合平均降幅分别为0.2%和0.3%,均比11月份收窄0.2个百分点;降幅比上月收窄的城市分别有48个和36个,占比都超过了一半;环比上涨的城市分别有1个和8个,分别比11月份增加了1个和2个。“12月,房企的推盘促销心态依然不减,供应量依然处于高峰。”链家地产研究部张旭分析,年末房企为完成年度销售任

务,以价换量还是主要策略,市场的整体走势以平稳为主。“高库存下房企不具备调高售价的动力。”

不过,楼市分化依然明显。同一城市不同楼盘冷热不均。以北京为例,12月,低端楼盘,特别是均价低于2万元/平方米的楼盘,成交量明显增加,约占纯商品住宅成交的一半;而5万元以上的高端市场依然差强人意。

不同区域、不同城市也冷热不均。12月,一线城市房价整体平均上涨,新建商品住宅和二手住宅价格环比平均涨幅分别为0.1%和0.4%。4个一线城市新建商品住宅成交套数环比增长均在15%以上,远高于全国平均水平。而二、三线城市房价仍然下降,只是降幅缓慢收窄。

**二问
今年房价是否继续下跌**

整体告别“单边上涨”,一季度一、二线城市或企稳

纵观2014年,楼市调整幅度

之大远超年初市场预期。去年1月,楼市还处于高烧状态;3月华东地区打响了降价第一枪;7月全国楼市进入房价环比下降通道;9月70个大中城市房价均已低于去年同期;12月,杭州、宁波、海口、温州、金华五城市房价已低于2010年价格,市场调整之深可见一斑。

“2014年,中国房地产市场首次出现了非政策因素导致的市场下行,本轮房地产市场的深度调整也基本宣告了房地产过去黄金十年的结束。”中原地产首席分析师张大伟说。

去年,房地产固定资产投资回落明显,房地产投资增速下滑也成为去年宏观经济增速换挡回落的重要原因。随着住房投资投机全面退潮,商品住宅供应首现过剩。城市间市场分化加剧,一线城市回落幅度最大,土地市场整体下行,区域差异愈加显著。

张大伟认为,由于2013年楼市暴涨透支了需求购买力,而近年来部分城市房地产过度开发又导致供应量持续增长,这就导致楼市整体告别绝对短缺,不再

可能重现过去十几年“供不应求、单边上涨”的高增长局面。“经济步入新常态,中国房地产市场也有望回归理性。预计2015年,大部分房企的经营策略将依然以平稳去库存为主,价格调整到今年一季度才有望出现明显企稳。”

“进入2015年,房地产市场将延续当前宽松的政策环境,市场预期将继续好转。”张旭认为,随着市场成交量的继续攀升,新房价格优惠的力度将明显减弱,而二手房业主降价的动力也将不足,预计2015年一季度价格下降城市数量有望继续减少,部分率先好转城市价格甚至出现回升。

市场乐观情绪与年初火爆的一线土地市场有关。中原地产市场研究部统计数据显示:

1月上旬,一线城市成交土地合计14宗,楼面价及溢价率均创2014年来的新高,延续了去年11月以来一、二线城市土地市场急速升温的趋势。其中5宗住宅用地成交的楼面价达到了17353元/平方米,已接近市场在售楼盘价格,这也强化了一线楼市已筑底企稳的市场预期。

不过,与市场积极派相比,也有不少研究机构认为楼市调整持续的时间将超预期,或将持续全年。社科院发布的《住房绿皮书:中国住房发展报告(2014—2015)》预测,由于库存规模较大,市场预期难以较大改观,今年我国一、二线城市房价将继续下滑,三、四线城市房价将稳中有降,但房价以软着陆为主,不会出现整体崩盘,一线城市住房市场预计2015年下半年复苏。

**三问
未来楼市调控何去何从**

市场政府各归其位,行政调控手段尽可能淡化

值得一提的是,2015年楼市格局将建立在直接干预楼市的行政调控手段逐步退出市场的基础上。除一线城市及三亚外,全国楼市近10年来首次出现依靠市场自行调节的局面。

去年底,住房和城乡建设部副部长齐骥曾明确表示,除了几个特大城市,由于人口规模控制问题没有放开之外,大多数城市已经把几年前推出的限购措施进行了调整。取消限购、限贷等楼市去除行政化的政策并非救市,而是借市场调整的窗口期,把一些行政色彩比较浓的干预措施尽可能剔除。

“未来中国住房政策的取向应是通过弱化行政管控,使市场机制能够充分发挥作用;通过深化市场改革,最大限度地改善居民实际住房条件。楼市政策目标将是建立自住为主、适度投资、市场调节、政府监控的市场架构。”社科院财经战略研究院城市与房地产研究室主任倪鹏飞认为,行政管控过多扭曲了市场信号,造成开发商和购房者对房价的非理性预期,助长了市场短期波动,降低了市场供给效率。

“未来地方政府将会从越位到退位,从错位到归位,从缺位到补位,立足于市场规律办事。以前的人为造城行为将大大减少或不复存在。”安徽工程大学副教授蔡书凯分析,地方政府房地产市场利益相关者的角色会进一步淡化。(综合)

康城丽景1月17日火爆认筹 重现通宵排队场面

康城丽景位于鲁西南家居1号店——济宁红星美凯龙东邻,在寸土寸金之地打造引领济宁人居的低密度城市精英住区。

2015年1月17日在众多准业主的期待中,康城丽景迎来了盛大认筹,更有1万抵3万的钜惠活动,认筹现场人气火爆,再现通宵排队盛况。

认筹仪式定于1月17日举行,但大批客户16日下午就已经按捺不住购房的热情,晚上6点多,客户们便主动有秩序的排起了长队。1月17日上午7点钟,认筹活动正式开始,虽然天气寒冷,但是也无法消减购房客户高涨的热情。认筹现

场,几百名购房客户把销售中心围得水泄不通,销售中心内人头攒动,看房者络绎不绝,场面异常火爆!

认筹当天,康城丽景携手济宁交通广播举办“幸运闪大灯”活动,主持人小虎和雪瑶亲临现场幸运连环送,惊喜连连的抽奖环节,小提前演奏、歌舞、魔术表演,精彩的表演不时博得客户阵阵喝彩声,洋溢着一片欢乐的海洋。

我们现场询问了几位客户是什么样的吸引力,让他们通宵排队认筹?客户都说:“这里不仅地段好,位置好,生活配套也非常齐全,学校、商场、公园就在家门

口,房子配套标准高,小区环境优美,户型合理,生活质量也有所保障,未来还有巨大的升值潜力。这就是我们老百姓想要的房子啊!”

我们不禁想当下的济宁房地产市场,为何康城丽景却能如此火爆认筹?因为这正是济宁欧凯龙置业建造了满足业主需求的好房子!

截至17日上午12时已认筹300余组,康城丽景这次的火爆认筹必将领跑2015年济宁房地产市场!

康城丽景由济宁欧凯龙置业有限公司开发,整体规划秉持生态化、人性化的健康生活理念,超低建筑密度和150%超高绿化率,春夏秋冬四季景观,实现户户有景,窗



窗见绿;墅质标准的地下停车位配比,全面实现人车分流,五星级标

准精装双大堂,追求居住的舒适度,提高生活品质。(马敏)