

政策利好启动楼市“小阳春”

四月前三周泰城各类房产成交600多套,各楼盘促销揽客

又有6个项目预售 前三周楼市量增价稳

春季是房地产传统的成交活跃期,虽然今年市场没有迎来期待中的小阳春,但是随着“3·30”新政的出台落地,市场反应明显,不但售楼处来电来访明显增加,成交量也颇有起色。“我们这两天成交了11套,自打过年还没遇到过这么好的时候呢!”一位销售经理说,进入4月份,市场明显回暖,销售人员也都精神振奋。“现在大家都在抢市场,不会真涨价的。你可以关注一下各楼盘的实际成交价,其实波动并不大。”面对不少楼盘的涨价传闻,该销售经理说。

此次回暖也并不是普惠的,楼市的二八分化在进一步加深。有人正享受着胜利的果实,也有人连残羹冷炙都吃不上。房产交易中心的网签数据显示,新政策出台3周以来,泰城各类物业均出现不同程度的增长局面,但涨幅并不太大。这说明在一些楼盘热卖的同时,还有不少楼盘并未走出寒冬。

截至记者22日发稿前,全市共成交各类房产600余套。其中,第一周(4月1日—5日)成交各类房产140套,第二周(4月6日—12日)成交各类房产190套,第三周(4月13日—19日)成交各类房产245套。相比3月份前三周呈波浪状的成交情况,4月份前三周成交情况可以说是稳步上升的。可以预见,4月将迎来一个翘尾行情。

此外,泰城4月份前三周共有6个项目取得预售许可证,可售套数834套。其中天房美郡国际城共有370套可售,徐家楼开发工程105套可售,鲁商国际社区·红麓可售142套房,鲁商国际社区·红郡共有4套可售,泰安恒大城共有199套房可售,恒大城配套公建14套可售。这些新品房源上市,势必刺激楼市成交量。

卖的好得还是刚需户型 改善性需求正在释放

近日,在天气回暖和新政陆续落地的双重影响下,楼盘活动

当楼市政策层层松绑,限购限贷次第放开,回暖成为经常提起的词汇。从近段时间市场反馈来看,楼市也确实如下天气一般迅速回暖。虽然从交易数据上看,政策的直接刺激作用比预想的缓冲期要长,但是为刺激购房者出手,房企正加大促销力度揽客。可以预见,楼市正迎来买房季。

本报记者 梁敏 杨思华



多了起来,市民置业情绪也渐渐高了起来,单从楼盘活动人气上就能看出这一点。

4月上旬,云谷·御和苑的大白智能管家系统推介活动,前期就因为街头“大白”的快闪吸引了不少市民的目光,活动现场更是人气火爆。华新·奥源时代也面向全城盛大公开,产品说明会吸引近千人前来争睹,充分体现市民的购房热情。

从产品在售户型上来看,大部分4月份成交的产品户型仍以刚需户型为主,新华城南郡、安居·幸福里、永盛·世纪康城、龙居园、宝盛广场等项目都售出多套刚需产品。

此外,二套房首付比例降低也释放了部分改善性需求,鲁商国际社区·五矿·万境水岸、京润华庭、碧桂园、润英美户等改善型项目,4月份也有少量成交,东苑香墅仅上周就售出9套房源,对于改善型住房来说,成绩相当不错。

中齐·国山墅进入4月以来销量也保持在日均近1套的速度销售,工作人员表示,预计在本季度内,还有可能迎来新一波的销售高峰期。

楼盘存量依然多 买房挑选底气足

前几年的黄金时代,只要手头上有块地,很多人闭着眼睛也可以赚钱,而且仅靠土地的增值就可以赚得盆满钵满。时移易易,当土地红利难以为继,市场供大于求,竞争日趋激烈,做房地产不仅不一定赚钱,还会亏钱,甚至会拖垮资金链时,退潮之后谁在裸泳,就显露无疑了。

从房产交易中心数据显示来看,截止到上周日,泰安市可售期房套数有31320套,总可售面积4392148.17平方米,住宅套数21011套,住宅面积2634323.46平方米,供应仍然过大。在这种环境下,优胜劣汰、市场分化的趋势日益明显。在激烈的市场争夺之下,比的就是房企的综合实力。

“现在顾客见多识广了,来看房经常提出各种专业问题。比如有个顾客就问置业顾问,正负零以上每平方米的钢筋含量是多少;还有顾客询问小区以后的管理、绿化成本、景观维护等问题。有些我们置业顾问还真答不

上来。”长城路一楼盘的案场经理说,随着全国性房地产企业纷纷进驻泰城,他们带来了先进的开发理念、优质的楼盘样板和优美的景观示范。本地购房者已大开眼界,不在满足于原来兵营式排列和简单绿化的住宅小区。

她表示,基于两楼盘品质不同,市场呈现出了两极分化,有的楼盘天天都有成交,一周卖几十套,有的项目用尽宣传手段,成交却没有起色。

楼盘多渠道抢客源 选特价房先综合考量

楼市升温之时,开发商的促销手段层出不穷,然而历年来的市场规律显示,同一个区域,往往实力强大的开发商打造的高品质明星楼盘吃大餐,其它楼盘只能喝汤。

一些不甘于平淡的楼盘,往往会利用一些非常规手段抢夺客源。比如报价远低于周边行情的特价房,在其他售楼处门口截留看房客,用小礼物或空头承诺诱导看房者前往买房等。

业内人士提醒,大家购买特价房看仔细,不能只图便宜。很多楼盘为了促销走量,优惠力度空前,颇受购买力一般的刚需族青睐,但是部分特价房可能在产权、户型、位置等方面存在问题,购房者如果想省钱购买特价房,一定要了解清楚再出手。

想要购买学区房的,还要问清楚房子是否属于附近学校的学区。有的项目可能紧邻某所学校,但因为中间隔了一条路,可能就不属于那个学校的学区了。还有些楼盘虽然属于附近学校的学区房,但是学校可能会出于某些原因拒绝接收该小区的生源。

“首先家长要多了解学校的招生政策,学校划片也会根据实际情况进行微调,家长买房前尽量向学校或相关部门咨询,确认买的房子是否在学区内。”业内人士说,除此之外,还要考虑落户问题,购房时尽量把户口转到房源所在街道,以免入学时因为房产证和户口不符影响正常就读。“之前就有家长没了解清楚稀里糊涂在学校不远处买了套房子,结果不在学区之内,也没让孩子上好学校。”

泮河小镇浪漫玫瑰之旅即将开启—— 超低公摊、现房火爆抢购中



现房5100元/m² 好房子,眼见为实

黄女士的孩子五一结婚,她一直盘算着给孩子买套小区环境好,又能立马能住的房子当婚房。黄女士前前后后看了六七个

泰城楼市产品多种多样价格不一,让不少购房者买房时犯了愁,最近刚在泮河小镇签了购房合同拿到钥匙的黄女士,用自己的买房经历向泰城购房者证明,现房、公摊小、楼间距大,绿地大当属泮河小镇。

楼盘都没定下合适的来,直到最近去了泮河小镇。整个小区全部是现房,区内环境干净整洁,让全家尤其是亲家十分满意。

精打细算的黄女士还算了一笔账,以她此前看的一处期房为例,房价4700元/平方,2年才能交房,按照现行贷款利率5.9%计算,两年后相当于5270元/m²左右,光利息就570元/平方,还没算上2年租房所需的租金。而泮河小镇的现房价格仅5100元/m²,算一算比期房便宜,孩子结婚时也能即刻入住。

小区内暖气、天然气、幼儿园都已经使用,整个小区一次性全部交房,景观、环境、户型全部一目了然,还能避免入住后再施工带来的噪音、尘土、安全隐患等问题。

超低公摊 将居住面积最大化

黄女士通过对比,了解到泮河小镇公摊比其他项目小,是难得的超低公摊小高层。同样100平方的房子,泮河小镇套内面积比一般项目大10平方左右,买房就是用来住的,套内面积越大买的就越值,住的更舒心,花钱知道花在哪里。

采光通风好的房子太少 稀缺资源不可复制

黄女士说,刚进小区看房时就被大面积的绿化吸引了,楼间距大,小区广场也十分开阔,16层的板楼、两梯两户、南北通透,采

光太棒了。

同样130亩地,绝大多数小区都2000多户,在泮河小镇,仅1300多户,看了现场都觉得泮河小镇是在浪费土地,眼见为实的优美开阔空间,让人心旷神怡,业主在这里享受到的是更大楼间距、更大绿地、更大广场。

同时泮河小镇区位优势佳,位于泰城西部绝版核心地段,距京沪高铁泰安站恰好1000米,出行方便还能避免高铁噪音干扰,鲁商银座商城已经落户在此,还有家门口的光彩大市场,生活十分方便。

浪漫四月,泮河小镇正在开启“玫瑰,教堂浪漫之旅”,带领大家到中国玫瑰之乡——平阴,体验玫瑰天堂的魅力。车费、午餐全部免费,您还等什么,快去泮河小镇销售中心报名吧! (杨思华)