

刚需户型去化抢眼

中端新盘渐成水城楼市去化主力

本报聊城6月17日讯(记者张超) 相比以往刚需热销盘荣盛·水岸花语、星美·城市广场成交良好的态势相比,近期新入市的刚需盘则显得尤为抢眼。东南片区纯新盘华建·1街区、裕昌·九州国际抢滩入市,打破传统热销盘的格局,使中端楼盘的去化更加抢眼。

从阿尔卡迪亚、金柱·大学城一北一南的对抗,再到荣盛·水岸花语、裕昌·大学城的平分秋色。市场上新盘辈出,老楼盘项目随着房源销售逐渐步入尾盘销售阶段,楼市也逐渐成为新盘的主场。

去年10月份,市场平淡之际,楼市“黑马”星美·城市广场的低价高调入市,逆市热销,成功打破以荣盛·水岸花语、裕昌·大学城为核心的畅销格局,去年10月1日,星美·城市广场800余套房源高调入市,均价4000-4100元/㎡。在当时市场低迷之际,入市不足一月,以500余套的销售成绩领跑聊城楼市,再度让全聊城的关注焦点集聚城东。2014年9月之前,荣盛·水岸花语、裕昌·大学城两大刚需畅销盘分庭抗礼。荣盛·水岸花语连续9个月蝉联楼市销售排行榜第一,裕昌·大学城位居第二。去年受市场行情的影响,两大刚需盘均采取小步快跑的方式,每月小幅度加推新品房源,且去化良好。荣盛·水岸花语去年12月份,在未有新品房源推出的情况下,单月销售150套,坐稳单品单月冠军的宝座。

进入2015年以来,荣盛·水

岸花语所有楼座均已开盘销售,无力推新,且剩余房源以两居室为主,但四月份仍然保持七八十套的销量。星美·城市广场,因定价较低,自去年首次入市以来销量一直居前,春节期间星光旗下楼盘联动销售,也取得了不错的销售成绩。进入4月份后,竞品楼盘增加,原来的价格优势已经不明显,在竞品项目强势宣传推广下,项目成交出现下滑。据了解,项目3月份成交了百套以上,4月份刚成交了70余套。一方面,因西区13栋住宅楼座全部开盘销售,随着房源去化,选择性越来越小;另一方面,竞品项目裕昌·九州国际、华建·1街区的入市,分流了部分客户。

老楼盘畅销盘中,仅裕昌·大学城一枝独秀。裕昌·大学城4月份加推9#楼新品房源,截至目前两居室小户型已全部售罄,当月房源去化共计160余套,销量再度攀升。目前,项目为准现房销售,今年年底前即可交房,且周边配套设施正逐步完善,性价比较高。

荣盛·水岸花语、裕昌·大学城、星美·城市广场在产品方面,主要面向首次置业者,主力户型为80㎡以下的两居室和100㎡以下的三居室。对于购房者而言,面积小、总房款低,购房门槛相对较低。且三个楼盘均为实力聊城实力开发商旗下的楼盘,建筑质量、交房时间以及后期物业服务有保障。



5月,楼市回暖明显,不少售楼处人气回升。

市场调查>> 中端序列再添新宠,东南片区亮点频现

4月以来,高新区纯新盘华建·1街区、裕昌·九州国际正式亮相,两楼盘凭借其产品优势亦或营销模式,成功跻身销售(认筹)第一梯队。华建·1街区从2015年年初开始暖场活动不断,极大的吸引了置业者的目光

华建·1街区从4月下旬开始大规模进行宣传,据了解,项目每天到访量能达上百组。项目首推7#、8#、11#、12#楼,户型面积从95-140㎡不等,主推100㎡以上的三居室。裕昌·九州国际4月26日首批房源正式认筹,当天认筹客户达300余组。项目每天的自然到访20、30组。项目首推房源

500余套,户型面积从85-135㎡不等。华建·1街区、裕昌·九州国际定位中端,所推产品主要面向首次置业者和首次改型置业者。

长期以来,高新区一直是裕昌·大学城一枝独秀,随着竞品项目的增多,片区也渐渐成为中低端盘竞争的主战场。目前金柱·大学城东苑可售楼座已经开始全面入市,陆续推向市场,即将入市新盘项目也频频抢风头。

高新区作为新成立的片区,各项配套设施正逐步完善。高新区文轩中学、外国语小学已正式开课;聊城市实验幼儿园计划今年开建;华建·1街区将引入山师

大附中、北师大幼儿园等知名学校。医疗配套方面,东华三甲医院规划,选址已确定。另外,九州洼湿地公园也为片区加分不少。

已经投入使用的文轩中学和外国语小学高新区分校不属于划片招生的学校,而且就目前来看,不少配套皆在筹建中,仍有变数,因此片区内在售楼盘定价方面大多比较务实,“4”字头的价格让刚需置业者更容易接受。新面市的裕昌·九州国际、华建·1街区仅一路之隔,都位于该片区,且都沿长江路分布,配套共享、客群一致,竞争的火药味十足。

六月过半,多盘暖场促销

新品房源入市节奏加快

本报聊城6月17日讯(记者张超) 五月至今,多个楼盘入市或加推,加上相对集中的暖场营销活动,让聊城楼市随着气温的升高,开始步入旺市正轨。

五月上旬,推新品房源的楼盘金柱·绿城和裕昌·大学城分别位于东昌府区和高新区,从推出产品上来看,金柱·绿城本次推出的户型面积均为100㎡以上的三居室,主要面向改善型置业者的购房需求。裕昌·大学城推出的户型有140㎡的三居室和89.5㎡的舒适两居。

裕昌·大学城推出9#楼,其中89.5㎡的小户型,因面积小、总价低等特点走量非常快,开盘一小时内去化34套,1-17层全部售罄。在价格方面,小两居的实际成交价格在4285-4785元/㎡之间,因是两梯四户的中间户,定价也比较低。项目目前已进入清盘期,除6#楼未开盘销售外,其余均已开盘销售。在价格方面,项目一直本着让利购房者的原则,3月初为清盘二期,推出4028元/㎡起的特价房;再者,项目已进入施工后期,预计今年年底交房,据项目工作人员透露项目不排除提前交房的可能。

金柱·绿城33#、34#楼的一个单元开盘销售,户型为109㎡、112㎡、127㎡、130㎡的三居室。项目首次开盘房源实际成交均价为5700元/㎡,开盘当天选房的客户可享受1万抵2万的购房优惠,另享98折。金柱·绿城自去年开始售楼处

就开始接待来访客户,经过一年时间的蓄客首批房源开盘销售。从所推产品上看,推出的两栋楼座均为两梯两户、南北通透的板式设计,居住舒适度高,在目前聊城本地市场上,两梯两户的板式设计比较稀缺。

纵观现阶段入市的多楼盘项目,无论是刚需小户型还是改善型置业者的大户型,走量相对比较理想。自3月底,中央发布二套房首付比例不低于4成的楼市新政后,开发商普遍看好后市,入市抢客。

自3月中下旬起,聊城楼市人气复苏,市场呈现出回暖的迹象。再加上3月底二套房首付比例不低于40%、二手房营业税“五改二”的新政刺激,楼市逐步回暖。据了解,裕昌·九州国际为高新区的纯新楼盘项目,已定于20日盛大开盘;昌润·莲城首开北区的7#、9#楼。从此几个楼盘推出的新产品上来看,以改善型大户型居多,昌润·莲城、景盛·观澜一品定位中端,面向优质刚需和改善型置业者的购房需求。

昌润·莲城北区7#、9#楼在经历近5个月时间的蓄客,景盛·观澜一品首批推出7#、6#、11#楼认筹,项目位于西部片区东昌湖畔的稀缺板块,定位中端,购房门槛相对较高。

市场回暖,开发商推盘积极性增加,市场上可供选择的房源增多。尤其是对于改善型置业者,二手房营业税“五改二”的新政聊城已正式实施,亦可出售现有房产,购买新品房源。



城区一处将要交房的楼盘。(资料片)

链接阅读>> 多盘小体量试水加推

5月以来,虽然市场呈现回暖态势,但从推盘上来看,开发商依旧比较谨慎。多盘集中推新,且多为小体量加推试水。

华建·1街区首批住宅楼座认筹,户型面积区间为95.5-139.5平米;伟业·中华御苑1日推出98套特价房房源,户型为110-115平米的三居室;裕昌·大学城最后一栋住宅楼座户型为89平米的两室两厅,137平米的三室两厅;香格里·华祥园2#(部分)、3#楼,户型为87-139平米的两室

两厅、三室两厅、四室两厅;畅博·怡情湾二期1#、2#、3#楼户型面积从108-132平米不等。从此番开盘房源产品上来看,主要面向首次置业者和改善型置业者的购房需求。

金柱旗下在售的金柱·大学城、金柱·大学城东苑、金柱·海德公园、金柱·绿城以及现房项目金柱·月亮湾、金柱·康城从4月底开始陆续公布新优惠政策,六盘联动推出5月购房季活动去库存。当代·国际广场项目5月依

旧是去化住宅、公寓、loft产品。星美·城市广场一期也已全部开盘销售,二期刚动工预计下半年上市。

从本月推盘量上来看,虽然市场全面回暖,但开发商对市场去化的态度依旧十分谨慎,试水市场意图明显;另一方面,市场回暖也让开发商加紧力度去库存。纯新楼盘在入市时受整体市场环境的影响,在定价方面,都趋向理性务实,便于快速去化新品房源。