

金九银十季,刚需盘走量迅速

高新、旅游两区吸引更多置业目光

本报聊城11月11日讯(记者 张超) 10月楼市喜迎降息、降首付双重利好,购房者购房置业积极性高涨,四字头房源依旧成为刚需型置业者的购房焦点,尽管今年的九十两月入市房源多为小体量加推,但仍不乏抢购风潮,高新区和江北水城旅游度假区的“黑马”成色越发明显。

尽管今年的九十月较之往年,推盘规模变化不大,除裕昌·九州国际、星美·城市广场认筹体量超400套以外,其余均为小体量加推,不管是总的入市量还是房源去化量均有下滑。但今年的九十月仍不乏连夜排队抢房的境况,开盘热销超九成,单个楼盘频繁加推入市的情形。

目前,四字头房源是刚需型购房者置业焦点,也是聊城楼市价格的指向标和拉动市场回暖的主力军。聊城的刚需楼盘主要集中在高新区长江路沿线,以及城北片区,城东部分、江北水城旅游度假区。城北片区以阿尔卡迪亚北区为代表;城东以星美·城市广场为代表;江北水城旅游度假区以民生·凤凰城为代表。

四个刚需代表性区域相较,高新区长江路沿线刚需高层房源相对较为集中,华建·1街区、裕昌·九州国际、金柱·大学城东苑一字排开,撑起高新区持续热销的局面。高新区金柱·大学城东苑从4月价格调整开

始,多次开盘或加推,并屡屡热销,淡季或旺季月均走量均保持在100套左右。裕昌·九州国际首批房源6月20日开盘入市,开盘当天热销800套,成为上半年度聊城楼市最大赢家。9月3日项目加推一期最后一栋高层房源,三个月内9栋楼座,1078套房源全部开盘入市,热销千余套。10月18日项目二期房源认筹再度开启,认筹已经突破四百余组。华建·一街区首批房源6月28日开盘,开盘当天热销650套,房源去化超9成。裕昌·九州国际、华建·1街区开盘现场再现连夜排队热销盛况。

江北水城旅游度假区的民生·凤凰城首批房源于9月20日盛大开盘,开盘当天200余套房源几近售罄。昌润·莲城两个月内两次开盘,每次开盘皆亮点十足。金柱·集团旗下金柱·大学城南苑、金柱·大学城东苑、

金柱·海德公园三个项目两个月之内,均两次加推。

据国家统计局最新发布的统计数据:2015年1—9月份,全国商品房销售面积82908万平方米,同比增长7.5%,其中,住宅销售面积增长8.2%。房地产开发企业房屋施工面积693652万平方米,同比增长3.0%,其中,住宅新开工面积79345万平方米,下降13.5%。住宅统计局数据显示,全国住宅新开工面积连续9月持续下降,而住宅销售面积除1、2月存在一定程度的下滑外,其余7个月均为持续上涨状态。全国住宅新开工面积不断较少,而销售面积却不断的增加,预示着全国总库存量的不断减少。

从目前聊城各个分区域代表性楼盘来看,原来主导聊城楼市的热销大盘现在正逐渐走向销售后期。同时,同区域内能为楼市发声的楼盘却鲜有代表性,或是

尚未入市,或前期用力过猛,后期开发进度跟不上销售节奏。

高新区刚需置业焦点区域,长江路沿线的首席人文典范大宅裕昌·大学城10月正式宣告售罄。江北水城旅游度假区2014年从主城区版块分离,虽然在政策利好上都有所倾向性,但是目前整个片区仍处于几处配建过程,仅恒大名都、民生·凤凰城、盛世天湖等几个代表性楼盘。民生·凤凰城新晋学区热点楼盘,虽然整体体量较大,但是项目整个销售节奏较为平稳,以平稳去化为主,无大规模加推入市的计划,盛世天湖作为美式别墅区,现样板间及样板区以对外开放,新颖前沿的设计理念和更趋合理的价格定位,吸引不少市民的置业眼光。

但由于片区在售项目较少,片区或将长期处于点状开花的态势。

相关链接

主城区同质房源竞争逐渐减弱

坐拥老区的传统区位优势,主城区的房源体量和价格一直领跑其他各区,但从中近期来看,尽管主城区北部有星光·水晶丽城、海源丽都、海润公园、莲湖花园、阿尔卡迪亚北区、明星·兰庭、信合花苑等多个楼盘项目,且多层高层、小高层房源均有在售。但其中星光·水晶丽城、海源丽都均已进入销售后期,购房可选择性较小;海润公园虽有在售,但是整体仅4栋小高层的体量,前期已有两栋入市。

而徒骇河沿岸住宅供应高峰逐渐减弱,如今裕昌·大学城售罄,荣盛·水岸花语在售不足百套。锦绣·滨河御府、丽水阳光·世纪城、御润·国际豪庭尾盘在售。目前来看,徒骇河畔形成了昌润·莲城一枝独秀的局面。

主城东南片区,畅博·书香东郡尾盘、金柱·海德公园暂无大体量动作。不难看出,虽然主城区在售楼盘较多,但是除阿尔卡迪亚北区、莲湖花园、昌润·莲城、金柱·大学城、景盛·观澜一品年前有望推新入市外,其他楼盘暂无入市计划,上述各盘分布较为平均,在板块内房源均已经是相对无竞争的局面。

嘉明片区居住氛围随着裕昌·水岸新城百万平米多层社区、尚东·新城邦、香格里拉、万豪臻品的交付愈加浓厚,然而嘉明片区随着商品房用地的出让规模的减少,与其他片区之间的竞争优势也在减弱。眼下,随着气温的降低,施工进度将逐渐受限,由此而导致项目整体工程进度或将适时放缓,这也将一定程度上影响着项目的入市脚步。

齐鲁晚报

办/主/流/大/报 树/百/年/品/牌

8年后拟“转正”
将覆盖所有单

最丰富的新闻资讯
最权威的信息发布
最有力的深度解读
最有趣的娱乐快讯……
尽在齐鲁晚报
多年相伴,在您身边

现在订报还有精美礼品相送

平民化 深入生活 倾听百姓心声

深入市民生活,反映社情民意;关注读者利益,追求新闻价值。群众的高兴事、烦恼事、突发事、有趣事、感人事、紧要事,无论大事小情都是我们的重要事儿。



全年订阅只需**216元** 尽享山东第一都市报!

聊城市和所辖各县(市、区)邮局订报热线电话:11185 齐鲁晚报聊城发行站订报热线电话: 8277092