



聊城县域一地产项目两天热销12套房源。 本报记者 张超 摄

2016年全国楼市上演疯狂抢房戏码，一线城市楼市供不应求，彻夜排队抢房场面屡见不鲜。作为三线城市的烟台、潍坊、聊城，因库存较大，暂未出现抢房局面，但是性价比较高的房子依然比较抢手，部分楼盘价格甚至已经有小幅上调，开发商则抱定了“多卖房、少拿地、去库存”的九字诀。

本报记者 周锦江 段婷婷 秦雪丽 张超 谢晓丽 实习生 李祥 吴阳

## 三线城市楼市虽回暖，压力仍大不敢涨

# 开发商九字诀 多卖房少拿地去库存

### 潍坊不少楼盘

#### 贷款购房者占90%以上

年后潍坊楼市回暖的迹象十分明显，各在售项目到访量，成交量普遍大幅上涨。但鉴于市场库存压力较大，目前尚未有代表性的项目上调销售价格的情况出现。但部分开发商酝酿涨价的传闻一直不绝于耳。

在采访中不少项目负责人提到，金融政策的落地对春节后的市场影响最大，而且部分楼盘已经有了100元左右的小幅上调。

金马怡园小区已经在潍坊多年，目前其新楼座1号楼推出，引来极大关注。16日，记者随机走访看到零零散散不断有人咨询，这与春节前各大楼盘冷冷清清的状态形成鲜明对比。一位周姓销售人员告诉记者，就是近两周时间，前来看房购房的人明显增多。现在平常情况下虽不到接待不过来的情况，但一天基本闲不着。

潍坊恒信集团房产营销管理中心总经理于永胜告诉记者，目前可以看出一个明显的变化就是大户型需求旺盛。“之前不少家庭二房三房都可以，现在明确要三房。”随着首付比例和契税降低，越来越多的人选择贷款买房，这一比例呈现逐步提高的态势，不少楼盘的贷款购买比例已经高达90%以上。

记者采访中了解到，不少人比较认可“贷款购房，现金在手”。如果收益高于房贷利率还可以赚一点，如果低了也无所谓，有现金在手，用钱的时候可以应急，这在很大程度上刺激了二套房需求者入市。

### 烟台优惠促销不少

#### 楼盘延缓涨价速度

17日上午，尽管是工作日时间，在烟台高新区力高阳光海岸的售楼中心，仍有不少看房者在此看房咨询。“在众多楼市利好政策下，销售情况有一定回升。”力高阳光海岸一位销售人员说，在周一至周五工作日期间，每天的成交量在3至5套。周末时看房人数更多，成交量能达到20至30套。目前房价每平米已经涨了100元左右，90平米以下的刚需房子也相继推出了一系列优惠政策，可以享受2万抵8万的优惠条件。

随着国家相继出台楼市利好政策，作为三线城市的烟台，楼市也开始出现升温趋势。据同策咨询数据展示：春节之后，烟台市区楼市逐步升温，自2月29日-3月13日实现了周度二连涨，成交量环比分别上涨23.4%、9.3%，六区共成交2038套。

由于住宅市场供大于求，部分企业为了缓解资金紧张，加快资金回流速度，采取多种优惠方式进行促销，从而减缓了整体住宅销售价格的上升速度。

除了新建房升温，二手房市场也开始出现回暖迹象。记者走访了烟台芝罘区、莱山区的多家二手房中介，看房人数和成交量都有一定上升。“3月份的实际成交量相比去年同期有一定涨幅，但也是分区域，学区房市场稳定，基本没有太大变化。”美南地产莱山海滨分行高经理介绍，因为5月1日二手房交易营业税将改征增值税，所以现在不少买房者还持观望态度。

### 聊城楼盘微涨

#### 但开发投资放缓

春节过后，聊城市区市场明显回暖，各个项目出货迅速。热销的同时，部分楼盘悄然涨价，部分楼盘随着返乡置业优惠的结束，取消了优惠，上调价格，三月首周结束后，金柱·大学城、阿尔卡迪亚北区等四家楼盘项目都在三天内上调了销售价格，涨幅在100元/平米以上。

聊城市住建局局长栾居军介绍，过去一年聊城房地产市场总体运行平稳，但开发步伐放缓，开发投资、新开工和竣工同比下滑。

“应该说从去年10月份正式入市到现在的半年间，我们项目的到访量是持续走高的，应该是此前一年的总和。”握着到访汇总表，广东益华集团营销总监谢伟文告诉记者，从近几年的热销到遇冷的阵痛，聊城楼市始终处于一个相对平稳的状态，而从主城区的地块供应和楼盘体量来看，今年全年仍将会是同质房源的一个全面竞争。

据记者不完全统计，2015年上半年，聊城楼市推特价房、特惠房的楼盘项目曾一度达到20余个。进入下半年，聊城楼市走量平稳，推特惠房、特价房、零首付等楼盘项目逐渐减少，多个楼盘项目在房源持续热销的同时，价格有所上浮，部分中高端楼盘优惠政策出现一定程度收紧。

随着市场行情的不同表现，很多开发企业也经历了冷暖，尤其在过去的楼市冷暖变化中，个别地开发企业因各种原因已悄然退出聊城市场。

### 库存情况

**烟台** 市区去库存  
需要28.8个月

**聊城** 去化周期16个月  
低于全省水平

**潍坊** 现房+期房  
三至五年消化完

国家统计局烟台调查队曾发布烟台2015年房地产数据，根据主管部门提供的数据显示，从实行预售商品房合同网上签约备案以来，烟台市区共办理商品房预售许可面积2566.86万平方米，目前统计已预售网签面积约1610.27万平方米，剩余956.59万平方米。按照一年内市区平均每月签约33.2万平方米，未售房屋需28.8个月销售完毕，库存压力依然存在。

“2015年1-11月份，全市商品房登记销售面积455.83万平方米，同比增长55.06%(同比连续7个月增长)，全市商品房库存686.66万平方米，去库存周期约16个月，低于全省平均23个月的去化周期。”聊城市住建局局长栾居军向记者提供了一组数据。值得注意的是，从去年1-11月份的数据显示来看，聊城市城区商品房销售额116.88亿元，同比增长65.23%；平均销售价格5000元/平米。

据潍坊房产交易中心公示的数据显示，潍坊城区的可售期房数量为10万套房左右。其中高新、奎文、潍城三区均超过2万套。相关业内人士表示，按照目前潍坊的消化速度，潍坊现房、期房加起来的消化时间为三至五年。这一点得到不少业内人士认同，同时也有些人认为，可售期房数量中包括一些特殊原因的项目，并未推向市场销售，因此不能算为库存量，去库存的周期会缩短。

## 楼市解局 看三线



壹读 >>

齐鲁晚报 A07

2016年3月18日 星期五  
编辑：任志方 美编：石岩  
组版：庆芳

如何盘活闲置地产？

## 闲置海景房 租给游客居住

产能过剩的房子，如何消化？潍坊一家项目营销策划经理张林锐告诉记者，2014年和2015年潍坊的新盘并不太多，2016年有新盘入市，肯定会成为一个搅局者。随着公积金政策、税费减免、首付比例降低等政策落地，购房门槛越来越低，除了价格比拼之外，各种软实力的竞争才刚刚开始。

同策咨询市场分析师王艺澎表示，虽然年后烟台楼市迅速回温，多数房企积极调整销售政策，通过新一轮的“特价房、优惠促销”与需求面形成互动。但是，新增供应方面，年后首轮推盘潮尚未形成。多数项目处于蓄客备战状态，预计3月末有集中推盘带动供应面上扬的可能。



潍坊市一楼盘售楼处，有市民带着孩子看沙盘。 本报记者 周锦江 摄

在这样的背景下开发商也在绞尽脑汁想办法，据了解，除了传统的开拓渠道之外，一些开发商开始推出众筹的方式销售，也有开发商通过金融方式促销，比如利用产权回报方式，帮助业主托管，并承诺每年都会给业主固定回报。

在央行新政出台之后，聊城楼市迅速做出反应，与楼盘项目合作的部分银行纷纷开始执行首套房首付两成的新政。除了首付降低之外，在聊城开展个人住房按揭贷款的银行也越来越多地加入到了利率优惠的行列中来，最低折扣可以申请到基准利率的9折，而且有利率优惠的银行占了绝大多数。

闲置房源如何利用和盘活？四海友家董事长海涛也一直在思考这个问题。卖过房子，干过旅游，亲眼目睹了海景房的兴盛与闲置，海涛也从口中嗅到了商机，整合旅游目的地闲置海景房，租给游客居住。

“从2012年到现在，已经与三四百个海景房项目达成战略合作，都是开发商主动上门谈合作。”海涛说，“托管”的概念已经成为开发商销售海景房的一个有利噱头。“闲置海景房想要盘活，要搞好服务，走配套齐全的社区化，利用把外地人引进来的旅居方式。”海涛说，目前，他们正摸索着与一些金融机构、家装机构合作，将闲置的毛坯房源整合起来装修，然后通过旅行社做成产品，向游客推荐，或许是一条路子。

本报记者 周锦江 段婷婷 秦雪丽 张超 谢晓丽