



●崔建会 营销总监  
青年城邦  
●关键词:观望

今年的国家调控政策比往年都要彻底,这对于当前的房地产市场来说是一次重大的改革。对房地产市场重新洗牌,让曾经在人们眼中暴利的房地产行业趋于正规。在这个大浪淘沙的过程中,主要是按揭调控,会导致一些小型企业承受不住资金压力退出地产行业,而一部分大中型企业会迎难而上,存活下来,并且会活得更好。这次的房产改革会控制房产热潮,遏制“房产热”,让市场趋于平稳。

对于潍坊的房产市场,我们现在处于观望阶段,预计明年下半年,应该会“见晴”,从我们的角度看,潍坊的房产市场应该会在平稳中发展。

这次改革后潍坊的房价一直是人们关注的重点,从2007年潍坊一亩地40万左右,到2011年一亩地不低于100万,土地价格的涨幅非常大,而土地资源应该不会降价的,所以房价应该不会下降,下半年应该会有个别开发公司因为资金紧张采取优惠措施,促销楼盘,但房价不会出现大幅度下降。市场改革后,房价不会像之前中国房地产市场一样疯涨,会趋于平稳。



●郑淑全 策划总监  
五道庙商业街  
●关键词:调整洗牌

2011年纵观整个房地产行业,国家对住宅市场调控力度加大,从一线城市到二三线城市楼市都受到影响,因此,住宅市场面临着相对紧缩的状态。然而,商业地产相对而言受国家调控政策的影响很小,所以商业地产前景还是光明的。

总体而言,2011年对于房地产行业而言最大的影响还是资金链的问题,银行收紧贷款,项目贷款难度极大。作为开发企业资金来源主要有两方面,一方面是卖房回款,另一方面就是贷款。在银行贷款这条路不甚通畅的情况下,如果营销节奏把握不好,很容易出现资金链断裂的问题。因此,2011年及近期阶段房地产行业将面临着调整洗牌,这将是一个必然。作为一个具有高度社会责任感的开发企业,应适时把握国家的大政策,到位地调整市场运作方案,使企业更好地服务于社会。



●董兆申,营销总监  
山东宏富置业有限公司  
●关键词:保持信心

对于目前中国房地产市场发展走势的判断,仁者见仁智者见智,所以目前房地产开发商对于潍坊楼市的发展还是应该有一个客观理性的认识,保持一个乐观态度,积极面对。长远来看,我还是比较看好接下来的潍坊房地产的发展。

国家一系列的调控政策对于房地产市场发展来说是一个整合调整的过程,虽然现在许多老百姓对房产都是保持观望态度,但是对于潍坊而言,刚性需求还是很大,所以从8月份开始的房产“低迷期”只是一个短暂现象。而对于潍坊目前的房价,应该来说是比较合理的。但是市场很难把握,我们只有保持信心,积极面对。



●陆建伟,营销总监  
茂华爱琴海  
●关键词:费解

不论从总人口,还是总体GDP,或者车辆保有量,潍坊在山东省内都处于领先地位,但相对于周边城市,潍坊的房价还是比较低的。

从去年10月份至今年5月份,潍坊房地产市场特别好,商品房的价位和销量,都比较理想。但进入6月份,量价都出现了停滞,而进入8、9月份后,商品房的销量减少明显,部分楼盘也出现了较大的折扣。

作为开发商,并不是非要把潍坊房价炒得多高,而是希望能有一个健康稳健的房价。去年底到今年上半年,潍坊房价持续较快增长,只持续了半年便基本告停。目前在全国100个城市中的房价排名中,潍坊依然在倒数后十位。

相对于周边城市房价的迅速增长,潍坊的房价只是“补涨”,只是在缩小与周边城市的差距。这多少有点违背房地产市场的规律,让开发商感到迷茫。

对于明年潍坊的房价,因为成本一直在增长,所以房价肯定不会降,明年5、6月份时,房价应该会进入一个上升期。



●上城国际  
●关键词:平稳

看潍坊楼市整体情况,得放在全国的大环境中。目前潍坊楼市虽然出现了低迷,但全国总体形势都是这样。

目前潍坊楼市出现打折的现象是正常的,但大幅度降价是没有的,而是否降价,很大程度上取决于开发商的心态。

明年国家对楼市的调控政策可能会出现转机,而潍坊楼市可能继续维持现状,降价的可能性不大。



●和扬尚城  
●关键词:不平凡

国家从去年开始对楼市进行调控,最初各种预测都有,包括对国家调控是否有效的怀疑,而如今调控效果已经显现。如今不单单是潍坊,济南、青岛等城市的楼市也进入低迷期。最近一些大城市的楼盘出现了较大幅度的价格下调,但对于潍坊这个三线城市,影响可能不会太大。

进入9月后,潍坊一些楼盘开始大幅度促销,对于资金压力比较紧张的开发商来说,变相下调价格是必然的,而只要促销力度足够,消费者还是会买房的。

今年潍坊楼市的表现很让人出乎意料,本以为房价和销量的稳健势头能够维持到年后,如今看来,楼市的低迷还将持续,进入明年之后,楼市可能会迎来活跃。而明年的房价,下降和上扬的可能性都不会太大,最有可能的是走平稳路线。



●新华名郡  
●关键词:纠结

国家针对一二线城市的楼市调控政策,不可避免的对潍坊产生了影响,虽然目前潍坊没有限购,但银行对购房贷款的审查严格了许多,放款额度降低,周期变长,原来房贷一个月便能放下来,如今可能需要等半年。许多消费者想买,却卡在贷款难上。

目前相对于高端楼盘,中小楼盘销售情况要更好一点,而许多开发商也选择了打折,开始以价换量。

对于潍坊楼市,今年年底将是一个节点,明年房价肯定不会下降,但涨幅也会很慢。国家应该不会让房地产崩盘,政策可能松动,以平稳楼市。



●侯勇慧,营销总监  
香颂湾  
●关键词:波澜起伏

从去年年底到今年5月份,在潍坊,无论楼盘销售量,还是房价,都是涨势最好的一段时期,越是看涨,消费者便越倾向于选择购买,如今在宏观调控政策下,楼市迅速冷却了。

从前几年开始,大盘开始进入潍坊,也拉动了潍坊品质楼盘的发展,越来越多的开发商开始重视自己楼盘的品质。目前潍坊一些走低端路线的楼盘出售势头还好,但高端楼盘的销售却遇见了困境。

目前购房贷款日益困难,一些开发商的资金压力也越来越大,到了明年6、7月份,资金压力所带来的问题便能显现出来。

明年的房价走低的可能性不大,至少高端楼盘不会。