

一年时间破四、过五又冲万

一场三方角力的资产保卫战

被资金绑架的卖方

记者采访的几位开发商均表示,虽然年内潍坊市房价没有下降的可能,但目前潍坊楼市走势不明晰,限购令是否出台也越发模糊,这给一些楼盘的销售带来了巨大的压力。

据统计,7月份与6月份相比,近一半的在售楼盘每平方米价格提高了100至200元,而个别楼盘达到了每平方米400元以上。

几位开发商估计,目前潍坊市区的商品住房均价在每平方米4500元左右,而相关部门给出的商品住房均价统计数据则显得较低,据1到6月份的统计数据,潍坊商品住房均价为3351.9元/平方米。

据业内人士估计,今年上半年潍坊市商品住房价格增长幅度在20%左右,虽然商品房价基数较小,但涨幅却有目共睹。这种上涨幅度,为限购令来到潍坊的可能性,增加了重要的筹码。

目前潍坊的

在外人眼中,潍坊房价的基数太低,即便是一年多的时间内一气完成破四、过五又冲万的一系列动作,但涨价后的房价与周边城市相比,依然较低。冷暖自知,只有潍坊人心里最清楚自己的承受能力到底有多大。

从前几年开始,从潍坊市中心,到向外扩张的“城市郊区”,在建的住宅工地随处可见。不少开发商认为,潍坊市包括退城进园等政策,推出了较多的土地供应,直接导致了商品住房的供应量过大,从而房价无从涨起。

部分家庭,在市区内都有多套住宅,商品住房的刚性需求正逐渐向投资性需求转变。

银行和其他融资机构对于房地产开发商的政策也日益紧缩,资金的收拢回流对于房地产开发也显得更加重要。在一些开发商看来目前潍坊楼市走势不明晰,一些开发商急于销售手里的楼盘,特别是大面积的房型,以回笼资金,并占领一定市场份额,是楼盘进行大幅度优惠的主要原因。

掌握生杀大权的银行

受国家上调准备金率政策影响,今年的贷款规模相较于往年大幅度降低,由于银行自身的存款准备金增加,贷款部分的钱相应减少。记者走访潍坊几家银行发现,招商银行和

民生银行已经停止个人房贷,其他银行称暂不跟进。

在招商银行咨询首套房贷款事宜时,记者发现,该行已经停止了个人房贷项目,来银行办理个人房贷的市民都被告知停贷。招商银行潍坊分行信贷部贾经理表示,目前银行的总贷款额度收紧,而总额度在贷款项目上又有分配,由于一周前在个人房贷项目上已没有额度,所以只能停贷。

记者在民生银行潍坊分行也得到了同样的回答。民生银行潍坊分行的客户经理齐少鹏告诉记者,民生银行现在只做微贷部分,就是给中小企业和个体工商户做贷款,个人房贷停止是银行应对贷款额度收紧进行的战略调整。

是否还有其他银行也停止了这项业务呢?在华夏银行,一位来自潍坊职业学院的王老师和他的两个家人在

大厅咨询房贷事宜。王老师告诉记者,“房贷没停,现在还能贷”。华夏银行的工作人员也表示,现在没有接到停贷通知。

记者了解到市内的股份制商业银行同样存在此类状况,而且有些银行在2008年已经取消了对于房地产开发商的贷款,现在开发商手里大部分是期房,需要买房者将房款支付给开发商,资金才能回笼,而现在八成的买房者选择贷款,银行的贷款额度吃紧,所以开发商的资金回笼遇到困难。

在买与不买间纠结的购房者

在潍坊少有外地人前来购房,所以从总体来讲,潍坊市市民不太买房。如今潍坊市区的市民以及从外地来潍坊工作的年轻人,成为了潍坊市刚性需求的主力。

从最初全国民众对房地产调控政策的严重怀疑,到如今

调控效果的逐渐显现。调控政策对一二线城市影响明显,潍坊虽然是三线城市,但政府不免受压,老百姓也会盯着全国楼市的晴雨表作为参考。

2009年,潍坊商品住房均价在每平方米3000元左右徘徊,一年多过后,这个均价上涨了1000多元。从去年年末,到今年5月份,不论是房价还是销售量,潍坊楼市上涨迅猛,正当开发商沉浸在楼市春天中时,房价开始止步不前,交易量开始下滑,紧接着潍坊又迎来了史上最惨淡的一次“金九银十”。

有消息说,今年年初潍坊官方给出的全年房价增幅目标是控制在10%左右,上半年结束时,房价涨幅让相关负责人紧张不已,而下半年房价的低迷让他们松了一口气。

买涨不买跌成为传统,如今楼市持续低迷,房价止步不前,不少楼盘打折折扣变相降价,这让楼市观望情况愈加浓重。

今年29岁的李鹏程老家便是潍坊,父母有一套住房,两年前,又帮自己买了一套140平米的住房。李鹏程父母手里有闲钱;但面对低迷的楼市和止步不前的房价,他们选择了继续观望。在潍坊,像李鹏程一家的例子不在少数。市民开始攥紧腰包,选择等待抄底。

本报记者 周锦江 郑雷

向北,向海,向未来

第一届达美水岸“金秋嘉年华·社区开放月”隆重举行

十月的滨海,秋高气爽,花团锦簇。达美水岸“金秋嘉年华社区开放月”活动10月23日在项目一期中心花园举行。活动展示现场为各位来宾准备了精美的西餐,北美乐队、外籍模特、瑜伽表演等精彩演绎为客户创造了一种高品质的生活体验。特邀嘉宾、新闻媒体及近300组意向客户参加了此次活动。

与滨海新城高起点规划、高标准建设同步,来自马来西亚的大型跨国企业森达美集团,在潍坊滨海投资20亿元实力缔造人与自然、人与科技共存的充满浓郁异域风情的生态社区,以千亩生态大盘的姿态成为滨海地产毫无争议的领军项

目。达美水岸紧邻4000亩的白浪河水上休闲乐园和潍坊蓝海学校(幼儿园、小学、中学),经了解,现达美水岸一期已全部售罄,二期房源将于10月29日盛大开盘,景观社区于上周末首度璀璨开放。

达美水岸秉承了来自马来西亚森达美地产的高尚生活元素,作为森达美集团在中国运作的第一个地产项目,凭借集团50年海外房地产开发经验,与国内知名公司强强携手,全力把项目打造成滨海新城乃至整个潍坊的标志性社区。达美水岸总用地1053亩,总建筑面积近60万平方米,总体容积率仅有0.85,绿地率超过43%,总体建筑

设计为新古典主义风格,讲究规划的整体性,各种风格迥异的建筑设计使项目建筑立面更加丰富多彩。达美水岸近400米欧陆风情商业街已现雏形,招商工作全面展开;同时,达美水岸聘请第一太平戴维斯担纲物业顾问,将高端社区的服务标准进一步提升。

据达美水岸负责人介绍,社区开放活动将持续到11月底,期间森达美地产将继续组织各类的活动,让更多的市民体验一种高标准的服务,提高对品质生活的认识。

达美水岸一向北,向海,向未来!

辰隆会员卡火爆发售

10月22日,辰隆星河城项目现场锣鼓喧天、雄狮起舞,新营销中心启用暨辰隆会员卡发售仪式隆重举行。

活动现场,数百名客户云集新营销中心,舞狮表演等精彩的演绎活动在现场掀起一波又一波热潮。但活动高潮出现在辰隆会员卡发售时段,热烈踊跃的认购场面令到场嘉宾和媒体惊叹不已,在波澜不惊的大市场形势下,上演了潍坊房地产市场的红色十月。

项目周边学校密布,北海学校、高新双语学校、新华中学、潍坊一中、潍坊学院等名校围绕周边,为业主子女提供一站式教育。总建筑面积40万平方米,采用西班牙建筑风格,规划有河畔多层电梯洋房、宽景小高层、优雅高层及商业街等多种建筑形态。目前项目首批2栋高层已顺利封顶,推出75-104平米两室、109-116平米三室多种优品户型。

目前,辰隆会员卡认购活动正在火热进行,购卡除了享受购房95折优惠外,还可享受辰隆国际大酒店客房及餐饮服务9折优惠。

实景革命,茂华·爱琴海

——全潍坊首席实景样板园区完美呈现

10月23日上午9时30分,北京茂华集团潍坊公司在爱琴海营销中心邀请潍坊各大媒体、各知名地产界业内精英以及长期以来关注潍坊茂华开发的爱琴海和紫苑公馆的老老客户等共计500余人,举行了盛大的样板园区开放参观、体验活动,标志着爱琴海作为全潍坊首席实景样板园区已经完美呈现。

北京茂华集团于2009年进入潍坊。其首个开发的紫苑公馆项目一经问世就震撼潍坊。2011年茂华集团继续为潍坊消费者呈现建筑精

品,打造爱琴海最纯粹地中海风格洋房社区,实行双盘联动,辅以65%的全市地产项目中最高的绿化率,力争做全潍坊最美洋房花园社区。

据悉,茂华·爱琴海项目于2011年6月26日开盘当天,突破了亿元签约大关,成功销售150套房源,充分证明了市场对于茂华集团花园洋房产品的认可。

除了完美呈现的样板园林、实景样板间外,茂华·爱琴海将拿出更

多的产品附加值赠送给消费者,如三大赠送概念(集热式太阳能送24小时热水、每户赠送露台、一楼送庭院)、厨卫装修,结合项目的多层楼王带电梯、多层花园洋房框架剪力墙等等一系列的优质产品优势广而告知。

据悉,至11月底,茂华·爱琴海一期一批次所有楼座将全部竣工。目前爱琴海在样板园区开放期间,将持续举行一系列的优惠活动答谢购房客户。

