

“破4”后房价搭上“涨字头”车

潍坊房价还得“窜”，城区土地“缺货”是最大“推手”

本报9月27日讯 (记者 周锦江)奎文区半数楼盘均价过4000元(每平米)，潍坊城区楼市跨入“4时代”。27日记者调查了解到，作为潍坊主城区的奎文区，在土地日渐稀缺与社区配套不断推动下，房价还会继续攀高，“破4”后或迎来“破五破六”。

记者走访了解到，大多潍坊知名楼盘均已经突破4000元均价，最高的已经达到每平方米8000元左右。奎文区一楼盘7月份的价格为3800元左右，进入9月份之后均价达到3980元。“9、10月份本来就是传统的楼盘旺季，而且从全国的形式来看楼市有回暖的迹象，潍坊的房地产市场也不例外。”该楼盘一位负责人告诉记者，均价上调主要

是因为配套逐步完善，买期房和买现房肯定不是一个价格。此外，奎文区土地资源越来越稀缺，而且相关配套设施越来越完善，稀缺资源自然会成为价格的“推手”。

业内人士说，在奎文区想找到3500元以下的房子已经很难。“与其说潍坊‘跨4’，不如说潍坊房价破5。”潍坊资深地产营销人，潍坊地产精英俱乐部网站CEO隋钢说，潍京、金鸢御景城以及未来的康城预计明年肯定得破5，不夸张地说，白浪河边的泰华项目和潍美国际就是“破6”也没问题。

土地越来越稀缺，三河治理之后水景房逐步看涨，奎文区房地产项目也逐渐向高端化、品质化。同时，有

业内人士分析，二三线城市的地价也慢慢提升。据了解，在潍城区胜利街与安顺路口，地价在2005年为60万左右一亩，现在达到180万到200万一亩，奎文区这个价格还会更高。按照2.5的容积率，200万元/667平方米*2.5)算出楼面价格为1200元，各项政府税费，这个成本会达到2000元，再加上建筑费用、材料费用，财物费用，人工费用，成本约3300到3500左右。

目前奎文区楼盘的景观设计、社区配套、物业服务等多方面均在全市处于先锋位置，再加上可开发土地逐渐减少价格上涨也成为必然。不过高新区、潍城区、坊子区、寒亭区目前外扩空间较大，这也是目前房价上涨较慢的最主要原因。

在奎文区，半数楼盘已经突破4000元，但是涨价的风头还在往前刮。图为奎文区一处高档楼盘，其均价早已突破4000元每平方米大关。

本报记者 孙国祥 摄

楼市回顾 >>

“2、3时代”曾连着出现

分别在2004年初和2005年底

记者采访众多房地产业内人士了解到潍坊的房价大范围突破“2000元大关”在2004年初。2004年之前的房子还基本与成本挂钩，至2004年底就快速走高。潍坊一位老房产人告诉记者，2004年“成本定价失灵，以字收盘”，这也是让众位跨入产行业的“第一次心跳”。

“‘2时代’仅持续了不足两时间就宣告结束，刹不住车市在2005年底就大踏步‘奔了’，地产营销人隋钢告诉记潍坊房价进入3000元的区间不到两年的时间，基础并不下来5年的时间都在“原地踏步”。

隋钢进一步补充，这么说绝对，房价稳在三千多元迟迟不“破4”是受调整政策和市场供应等多方面因素影响的结果。

潍京营销总经理王强国调研认为，潍坊作为一个城区人口超百万的大城市，目前城市化率为50%，在达到70%以前都是一个高速发展的时期，目前价格竞争已经接近尾声，众楼盘表现出产品竞争的端倪。虽然高品牌竞争还有很长的路要走，但是这是一种必然。

本报记者 周锦江

前沿观察 10月开盘数量有望创新高 可选楼盘众多，房价不会暴涨

据搜房网开盘预告，10月份预告开盘的就多达16个，众楼盘均选择在十月份与市民见面分一杯“银十月”的羹。怡和四季园筑、和扬尚城、上品领域等均在10月份开盘之列。同时10月份还有9个楼盘交房入住，如此多

的楼盘扎堆亮相已经很久没有看到。

“我们前期做了很多宣传准备，快马加鞭办出相关证件就想赶上‘金九银十’。”奎文区一楼盘销售经理王先生告诉记者，今年的金融政策对潍坊楼市虽无重创，但却有

不小的影响，最主要勾起了购房者对房价下调的心理预期，4至7月份观望气氛浓厚。8月份出现回暖，甚至有个别楼盘大胆上调房价，但成交量仍稳中见涨。不过眼下开盘楼盘众多，想提价销售并不容易，特别是刚开盘，以

实在价搏取忠实的购房者应是首选。

记者了解到，潍坊每年约有500万平方米的成交面积。而今年1至8月份，潍坊市房地产市场施工面积2800万平方米，新开工面积1780万平方米，竣工面积已经达到

800万平方米。从目前的数字来看，购房者可选余地挺大，除了一些学区房、景观房等稀缺性楼盘之外，潍坊的总体房价不会暴涨，但上涨的趋势很难扼住，因为原材料、劳动力都在上涨。

本报记者 周锦江

