

金秋泰城楼市准现房不少

开发商卖现房或变常态

本报记者 梁敏

市场低迷除了会使房价增速放缓外,还带来了一个现象——市场上的现房和准现房比例增大。2010年上半年许多楼盘增量释放,下半年一批现房和准现房开盘,如今泰城楼市可谓步入“准现房时代”。

业内人士预计,在开工、施工放缓的今冬明春,市场上的新房供应仍将以现房和准现房为主,而且其所占比例将进一步增大。

未来楼市现房发售或成主流

经历了2009年市场“供不应求”的火爆后,期房一度成为老百姓无奈之下的选择。然而,从去年下半年开始,由房价飙升带来“滞销”,楼市调控带来的“惜售”,使今年最后一个季度出现大量现房和准现房,如果接下来的市场继续低迷,必将使很多准现房在观望中“等”

成了现房。但是对于老百姓而言,这未尝不是一件好事,因为凡是顶住了因调控政策导致市场沉寂的开发商们,都是有实力完成项目的企业,老百姓至少不用担心自己买的房子变成烂尾楼。

面对大量存在的准现房,专业人士认为,今年楼市现房、准

现房的盛行,主要原因是市场低迷带来的开发商被动接受,而非主动选择形成潮流。销售量的下降带来房源积压,使很多项目“待售”成准现房、现房。而在购房者选择更加充分的情况下,现房竞争优势显然高于期房,进一步使更多期房因为销售不畅而加入现房阵营。

准现房增量或将成常态

有相关人士指出,近两年泰城不少高品质住宅获得了成功,像奥林匹克花园小区,不但项目卖出了高价,而且创造了良好的口碑,为华新地产的发展积累了大量人气。如今这种成功模式已经被许多本土开发商认识和学习到,一些

有实力的开发商开始将更多精力投入到产品的研究上,从而使现房销售成为“常态”,进而增加眼见为实的现房竞争力。可见,现房销售已经成为衡量开发商实力和品牌的重要参考因素,甚至有可能成为市场筛选房地产企业的标准

之一。这也将成为今后现房销售得以成为“常态”和常态的重要因素。因此,进入现房时代是楼市发展的必然趋势。可以说,从“期房”到“准现房”再到“现房”,比拼的就是开发商的实力和功力,并最终决定楼盘的品质。

选现房已成为购房者的共识

记者了解到,与期房相比,现房的优势在于,不会涉及到房地产中途搁置的现象,还可以避免建设过程中存在的一些问题。由于现房销售形式可以让购房者对规划格局、建筑立面、户型效果等情况看得摸得着,因此不少购房者

都表示购买现房让自己更有安全感。同时,现房成熟的配套环境、产品品质保证等众多因素也是购房者对其青睐有加的重要原因。

很多购房者表示,买现房的好处之一还包括“经济账”,买期房可能要等一年以上才能

入住,这期间不但要支付房贷,还得在外租房住,一年租金就得交好几千元,买现房则直接省了这笔租金。而且现房价格稳定,购房时只需与周围地区、同类型房屋价格相比便可。如果是投资型购房,相对期房而言,投资现房的风险性较小。



皇冠·河滨园

二期主体封顶明年交房

“按照计划,我们将在下个月开盘,现在价格还没正式公布,均价可能会在四十万以上。”26日,负责皇冠·河滨园项目销售的上海绍鑫地产工作人员介绍说。

皇冠·河滨园位于泰山医学院南部的凤凰河畔,该项目的售楼处就坐落在风景秀丽的凤凰河公园内,雅致的售楼处和精美的雕塑也为河滨公园增添了一抹生动的色彩。小区与河滨公园仅一路之隔,生活在此的市民闲暇时间泛舟河上,在夕阳斜照的河畔钓鱼,在河边长亭里谈天说地,好不惬意。

据了解,皇冠·河滨园三四期项目由8栋多层、7栋小高层及3栋多元化建筑形式综合楼组成,将建设台湾风情商业步行街,不但完善周边的商业配套,还将引进大量原汁原味的台湾特色商铺,成为泰城南部的一个商业亮点。目前该小区二期住宅项目主体已经封顶,预计明年交房,不可复制的生态环境令该项目格外紧俏。

福盈天际

三栋楼封顶,均价5500元/平方米

“福盈天际在哪啊?我知道在长城路北段,可走了一圈也没看到啊。”很多人向记者打听过福盈天际售楼处,其实福盈天际项目售楼处就在泰安市体育运动学校东临,随着福盈天际项目的逐步建设,相信越来越多的人会关注这个项目。

目前福盈天际已经有三栋楼封顶,其中7、8号楼属于别墅,还有一栋17层的高层住宅。这三栋楼预计明年交房,还有三栋楼已经盖到了第三层,预计明年六七月份封顶。据销售人员介绍,目前福盈天际的均价为5500元/平方米,几款泰城稀缺的特色户型是该项目的一大亮点,已经有不少人拨打本报房产热线咨询过该项目。

华府天地

起价八千起,还剩十来套

“我们一共就166套房源,因为位置太好了,早就卖得差不多了,现在还有十来套。”26日,华府天地的一名置业顾问向记者介绍说。

华府天地位于山东农业大学老校区斜对过,这里距离中心医院、银座城市广场、市中心各学校都特别近,所以房子一开盘就卖得特别火。由于地理位置佳,其开盘价也特别高,起价是8000元/平方米。据置业顾问介绍,现在该项目虽然房源所剩不多,但是户型都还比较齐全。目前楼盘早已封顶,正在安装室内地暖设施,预计明年三月底交房。

新兴园

封顶六栋一半售罄,均价5900元/平方米

“现在在建的A6—A11号楼都已经封顶,其中三栋楼已经售罄,第二批开盘的三栋楼是五月一日开盘的,现在也卖得很好。”新兴园项目置业顾问杜震对记者说。

新兴园小区总共要建二十多栋高层住宅,最矮的也有17层,目前均价为5900元/平方米,该项目位于体育中心对面的货场路上,项目采用了许多前沿环保技术,市民如有兴趣,可到该项目售楼处看一下样板间。其户型设计有的紧凑实用,有的简约通透,也是一个不错的宜居项目。

容郡·国际

天然气、暖气已入户,均价7000元/平方米

容郡·国际位于泰城西部的原大河棉纺厂,北依泰山,南瞰天平湖,腰缠岱溪河,融山脉、水脉、文脉三者统一,罕有的新古典欧式风格设计,稀缺的花园洋房社区,完善的内部配套,每个细节都流露出奢华高贵的品质,填补了西部无高端楼盘的空白。据销售人员介绍,目前该项目的均价在7000元/平方米,不但很多栋建筑封顶,外立面都已经做好,而且该项目目前暖气和天然气也都已入户。

