

烟台楼市正迈入“大盘时代”

性价比升高业主受益多

专刊记者 夏超

大体量楼盘的开发逐渐形成热潮,在全国各城市迅速扩散。从市场表现来看,具备品质高、配套全、资源优的大型房企开发的城市大盘在市场中保持较高关注度。关于“大盘”,“大”无疑是最为突出的表征:大社区、大配套、大环境、大交通的集合体,一经诞生即为完全成熟的社区,这就是大盘的本质。业内人士认为,城市大盘带动了整个住宅产品品质的全面升级。



资料片

“在选购住房时,首先考虑的是开发商是否有良好的口碑及楼盘的品质,因为品质高、体量大的楼盘经的起市场的考验,具备更强的保值、升值潜力。”9月20日,一位购房者接受记者采访时表示。在当前的市场背景之下,城市大盘迎来了新的发展机会,居于城市,而又充分享受到不同于一般住宅的居住品质成为购房者的置业新目标。

烟台大盘
占据市场主导地位

城市大盘的开发给购房者提供的不仅是一个简单的居所,更多的是一种生活模式和生活品质:比较齐全的社区配套,优质的教育资源、水准较高的物业管理,塑造社区文化的归属感,宏大的气势和相应的品牌效应,更具有增值和保值的空间等。

品质高、配套全、环境优的大盘因性价比比较高总是在市场中持续热销。由龙湖地产开发的龙湖·葡醍海湾,总占地8000余亩,包括低密度住宅及各种旅游配套资源,首期有栋独院华宅数千余套,凸显大盘之风

范。作为烟台本土房企的代表,万象城·九如曦岸于烟台市东部新城市中心——莱山区核心地段烟台大学商圈,总建筑面积为103.94万平方米,社区商业等完善的生活配套设施。由烟台市本土项目东海岸·书香府第,地处烟台国家级高新区的核心位置,东海岸·书香府第总建筑面积约65.95万平方米,是未来高新区商业、文教、科研、居住、购物的中心区域。

大盘引领市场
仍是未来趋势

有业内人士认为,这些正在崛起中的大盘项目,除了将加大有效房源供应外,更将带领楼市进入一个全新的品质、品牌时代。项目占地体量大了,学校、商业、医疗、会所等配套设施将更完善,更多的关怀人性的东西会被重视,后期的物业服务、社区环境等都成为除了建设质量、户型设计之外,决定项目品质的标准。人们买房购房的一些传统观念也将伴随着大盘时代的到来而面临全新选择,未来的生活方式也将逐渐接轨一线城市。

合富·观点

合富辉煌(中国)山东公司

烟台楼市 或将步入双赢阶段

近几周,全国各地新房降价促销此起彼伏,房价松动的迹象愈发明显,“金九银十”的光辉岁月难现,不仅在烟台,全国各地亦莫不如此,特别是一、二线城市的楼市由于受调控影响程度较深,持续加压的政策效应逐步显现。而近期降价楼盘多是以推出部分“特价房”的形式市场试探,直接大规模降价的则较少。从一、二线城市的监控的成交数据来看,部分城市楼市还处于假摔阶段。

“限价”优于“限购”
楼市能hold住吗

8月底之前,不少购房者期待烟台启动“限购”政策,限购政策真的就能阻止楼盘价格上涨吗?盘点近期烟台新开盘的几个项目价格均低于周边在售项目,而在售项目二次市场推货,其成交价和均价,均低于或平于目前在售价格。“限价”政策让开

发商的价格预期限制性降低,即便如此,去化产品还均作为优质产品,次优产品消费者也还不太买账,去其他项目看看再决定也不迟。

与大连、青岛、威海、济南相比,烟台的城市房价只能说是居高不下,居高不高的背后,是烟台的城市发展相对滞后,大连和青岛在城市运营上比烟台更为成熟,威海的城市建设更具个性特色,济南拥有着各方面的资源优势。烟台仅仅属于三线城市,烟台城市发展刚刚拉开序幕,烟台的房价在全国的排名,要低于烟台的城市GDP的排名。其实,抛开其他,单从市场层面上看,只要开发产品够好、性价比够高,烟台楼市依然可以“hold住”;但若此方面不突出,建议开发商先行“抢”跑。

楼市现状下
降价可能性有多大

从目前中国宏观经济情况来看,楼市大幅度降价还不太现实。很多发达国家房价泡沫破了之后房价大跌,一般出现在GDP由高增长转为低增长,然后城镇化基本已经完毕,人口红利基本没有。而我们国家的GDP增幅、城镇化水平、人口红利这三大要素,还没有到达能够催生房地产大泡沫,并且破裂后房价大幅下跌的局面。仅仅是前两年增幅比较大,这两年需要有一个回落调整,属于这种性质,还不是泡沫破了大跌。如果只是一种良性调整,房价不可能大幅下调,可能只是一个微跌,然后慢慢阴跌,筑底反弹。

一句话:房价不是中秋节后的月饼,如果非要说一个下降幅度,用10%来衡量足矣,特别是在三线城市。

购房者迎来
“楼市春天”

9月的股市不好做,9月的楼市也不好做。楼市正在寻找新方向:新房供应放量促销助成交,价量交换呈大势所趋。与此同时,开发商亦着手调整开发节奏,产品结构以及推货时间。

在各地新房供应逐渐放量,价格出现松动,的情况下,新房成交保持了回升态势,二手住宅成交却止升回落。进入9-10月的传统楼市旺季,预计开发商促销力度将进一步加大,价量交换的过程也会明显加快,新房市场成交量或将因此缓步回升。尽力完成全年销售目标,是开发商在低迷市场下选择降价促销的重要原因。开发商为了完成上半年销售额,因此下半年,若不选择主动降价销售,业绩压力较大的开发商要完成销售指标或将更为艰难。

既然市场已是买方的市场,购房者也迎来自己的“楼市春天”,利用开发商积极调整房价的间歇稳步买入,已是众多购房者明智的选择。



一线城市动态

◎北京

新建住宅价
连续3月停涨

北京90平方米以下新建住宅,环比上涨0.1%,同比上涨2.5%。90-144平方米住宅环比持平,同比上涨2.7%。144平方米以上住宅,环比下降0.1%,同比上涨2%。

从二手房来看,90平方米以下住宅环比持平,同比上涨2.6%。90-144平方米环比下降0.1%,同比上涨1.7%。144平方米以上住宅环比下降0.1%,同比上涨0.2%。

相对于全国,北京的新建住宅价格已经连续3月价格停涨。

并且在8月份,不论是新建商品房价格,还是二手房价格,也均是“停涨”。此外,在同比方面,北京的新建住宅价格则连续8个月出现涨幅不断下降。

在住宅价格下降的同时,交易量并没有增加,北京9月上半月的低迷则印证了购房者的观望情绪:9月上半月成交2100套,创36个月以来最低。

◎广州

前8月广州均价涨5.5%
调控目标或将实现

近日,国家统计局发布8月70个大中城市楼市报告。报告显示,楼市调控政策累积至8月,效果非常明显。8月房价环比下降和止涨的城市新增数量为今年历月最多,高达两成,占比已经达到了66%。而从同比来看,同比涨幅缩小的城市数量也达到了40个,新增城市同样高达两成。

相对来说,价格同比涨幅依旧较高。70个大中城市中,同比涨幅超过5%的城市有25个,同比涨幅超过7%的有南昌、乌鲁木齐、长沙、石家庄、秦皇岛、岳阳、丹东、广州、兰州共9个,其中广州为7.1%,是鲜有的一线城市。

但8月份,70个大中城市中,同比涨幅回落的城市有40个,环比增加14个。

二手方面,与去年同期相比,70个大中城市中,价格下降的城市有5个,比7月份增加了1个。同比涨幅回落的城市有34个,比7月份增加了6个。8月份,同比涨幅在5.0%以内的城市有49个。

◎上海

8月房价继续停涨

全国房价下降拐点出现

国家统计局发布的8月份楼市统计数据显示,在全国70个大中城市中,46个城市新建商品住宅价格环比停涨,其中上海连续第二个月环比涨幅为零,但从同比数据来看,无一城市出现下降。

根据国家统计局数据,继7月份之后,上海新建住宅价格指数再次为100.0,也就是环比上月涨幅为零,连续两个月出现停涨局面。

从楼市历史走势来看,在调控之下,如果8月份市场难以大幅反弹,传统的“金九银十”以及四季度的房价走势都将不容乐观。

分析师表示,下一阶段更多的项目将会采取降价求量的营销方式,快则一两个月之内,全国房价拐点就能确立,但成交量存在变数,因为开发商在年末将会加大推盘力度。

不过,楼市还存在其他的变数。对于开发商而言,缩减投资、多渠道融资也使得一些房企有恃无恐,坚持高房价。