

购房者刚性需求释放

聊城开发商抢滩“金九银十”

本报记者 谢晓丽

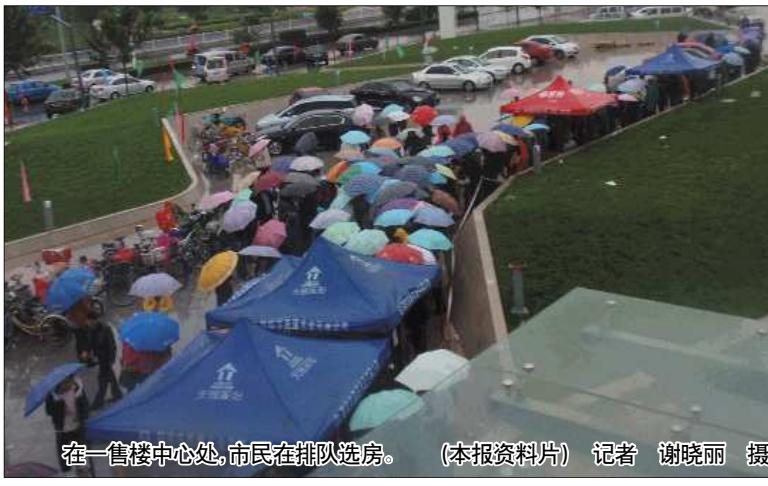
1600余套新房源会战金九

2011年,在国家对房地产市场调控日益加码,有地区限贷、限购的情况下,聊城的一些银行也收紧了银根,贷款难,房价高,加之国家的调控政策日益严厉,很多市民选择了观望,而水城的房产市场销售状况不太乐观。根据相关部门的统计数据显示,今年上半年聊城市区商品住房成交套数为4853套,成交均价为4165元/平方米。去年上半年,市区商品住房成交套数为5576套,成交均价为3760元/平方米。今年与去年同期相比,聊城的房地产市场出现了价涨量降的现象。

据开发商透露,今年上半年除了几个有项目的开发企业有回款外,大部分企业都面临着销量下滑、

资金回笼困难、银行紧缩贷款等诸多问题。所以开发商普遍把期望寄托在了有楼市风向标之称的“金九银十”。在这个楼市旺季,大多数开发商会加紧推盘,回笼资金。

记者了解到,去年9月份,聊城市区有25个在售楼盘,随着房源销售的结束加上开发商推出新楼盘的速度放缓,今年6月份聊城市区在售楼盘降到了13个,并且多数为尾盘或清盘项目。今年7、8月份开盘的房源也很少。与前几个月的开盘荒相比,九月份包括阿尔卡迪亚、西湖馨苑、翡翠城、东昌丽都、当代国际广场等项目在内的约有1600套新房源进入市场。相比于前几个月,新房的入市量和销量增长。



在售楼中心处,市民在排队选房。(本报资料片) 记者 谢晓丽 摄

聊城楼市渐复生机

“金九”第一周,9月1日,位于开发区的星光·城市广场配套项目东昌丽都以九三折的优惠正式开盘,开盘的有400多套住宅。为能选到中意的房子,很多购房者连夜排队。开盘仅三周,该项目就售出300余套房子。

“金九”第三周,9月17日,市区4楼盘集中开盘。其中阿尔卡迪亚推出500多套新房源,西湖馨苑推出110多套房源,翡翠城推出约200套房源,湖畔佳苑也推出100多套房源。同时,位于开发区的当代国际广场一期住宅项目开始

认购。记者在现场发现,百余位市民连夜冒雨排队等待认购。

“金九”第四周,9月23日,当代国际广场开盘,现场销售火爆。

记者了解到,随着各开发商的加紧推盘,原本沉寂的楼市开始渐复生机。荣盛旗下的两个住宅项目阿尔卡迪亚与西湖馨苑9月17日联动开盘,热销全城,开盘当天,两个项目销售额突破一亿元。仅17日开盘当天,阿尔卡迪亚四期荣园销售房源150余套,西湖馨苑三期销售房源150余套。

价格定位合理或再现销售小高潮

九月份,由于开盘的多数楼盘都打出了优惠信息,并且价格合理,不少刚性需求和改善性需求的住户也选择在此时出手。但仍有多数购房者处于观望状态,加之十月份开盘的项目目前还不能确定,能否迎来“银十”则显得扑朔迷离。

“从今年4月份开始,我就准备买房,大半年来几乎逛遍了聊城的各大楼盘”,准备购买房子的武先生告诉记者,他眼看着房价上涨,却没有足够的钱购买。

“武先生说,看到国家的调控力度,他感觉房价肯定会下降,便一直没有购买。武先生表示,还有很多没开盘的,再等等看。

一开发商表示,过去的九月

份,聊城的房地产市场着实火了一把,但综合来看,热销的楼盘多是价格定位合理,品质较优的楼盘,位于开发区或距市区相对较远的楼盘,一些价格定位高端的楼盘销售情况并不是很好。

一业内人士表示,在价格上,虽然目前还未出现大规模的降价现象,但现在热销楼盘多数是楼价比较低的离市区较远的楼盘或者有优惠的楼盘,涨价热销的楼盘很不受欢迎。目前聊城买房中的刚性需求和改善性需求用户占大部分,“金九”一到来,这部分购房者的需要被释放。如果开发商价格定位合理,十月份还会迎来一波成交的小高潮。

**2011年水城十·一车展
店庆两周年 感恩回馈月**
活动时间:2011年10月1日-4日
活动地点:聊城市水城明珠广场



MAZDA

MAZDA