

分类调控去库存,三四线城市压力大

我市新年首月销量微回升

本报记者 巩雨晨

分类调控将凸显

随着楼市预期不断转好,百城住宅价格在新年首月止跌,本月上涨城市数量明显增多,其中一线城市全部环比上涨的主要原因是,近日李克强总理首次就房地产市场表态,积极肯定了行业中长期发展的重要性,市场信心有所增强;与此同时,多地的微刺激手段频频推出,刺激需求释放。

住建部曾提出的“分类调控”、“双向调控”思路终于得以凸显。对供不应求的一线城市,将鼓励房地产开发,增加市场供应,继续以限购形式抑制需求;广大二三线城市房地产市场开发规模,会受到限制,并鼓励需求释放。这种思路的由来,在于整体供需形势已发生彻底改变。

国家统计局数据显示,截至2014年末,全国商品房待售面积62169万平方米,比2013年末增加12874万平方米。自2012年4月以来,全国商品房库存连续33个月上涨。与最低点相比,近两年多全国商品房整体库存几乎翻倍。

北上广深等城市吸引大量需求,市场供应相对不足。在整体供大于求的背景下,局部“供不应求”局面仍未改变。分析人士说,这种局面对未来的房地产调控思路带来深远影响。其中,三四线城市面临供应“红线”收紧,可能持续较长时间。一线城市虽无此忧虑,但在需求端,行政色彩浓厚的“限购令”不会很快退出。

新年首月百城房价回升

据数据显示,2015年1月份,全国100个城市住宅平均价格为每平方米10564元人民币,环比微涨0.21%。这是百城房价连续8个月下跌之后的首次“回正”。100个城市中,44个城市房价环比上涨,56个城市环比下跌。

中国房地产市场在2014年经历了一场大范围的“寒潮”。商品房销量和价格双双下滑,投资增速几近“腰斩”,而待消化的库存面积却持续上升。高层发声谈及楼市近年来十分罕见,中国国务院总理李克强今年在瑞士达沃斯论坛上却率先给楼市开出“定心丸”,他在会上表示,中国房地产市场的刚性需求是长期的,并将带动国内相关产业和产品供给,房地产市场在一段时期内出现调整也是正常的。

2014年后半年,楼市相继经历了放松限购限贷、央行降息、公积金贷款额度调整等一系列利好政策影响,楼市成交量出现明显回升。政府频发“救市”政策,在多个政策利好的扶持下,一线城市和部分二线城市终于渐渐回到正轨,房价、销量也逐渐企稳。

多地政府“微刺激”,商品房变公租房

相比一线城市,三、四线城市库存压力更加明显。数据显示,2014年末,全国商品房待售面积已达6.2亿平方米,同比增长26%,创下历史新高。其中,去化速度较慢的三四线城市库存积压更加严重。

在进入2015年短短一个月的时间里,浙江省绍兴市、福建省厦门市、福州市以及四川省等多地再次密集出台新一轮“微刺激”的救楼市政策。据业内人士介绍,政府回购适当面积普通商品房实现就近安置或者就地安置,成为完成保障房建设的一种手段。目前,湖南、成都、芜湖、嘉兴等省市在棚改中探索实施政府回购商品房的方式。

我省为稳定房地产市场将着力于调结构、去库存综合衡量商品房库存量、销售速度以及人口规模等因素,合理确定开发总量,防止出现阶段性供应过剩,稳定住房价格。由简单的住宅地产向养老、旅游等跨界地产过渡,提升住房品质,促进住房消费。房管部门还将探索把部分符合条件的存量房转为公租房的相关政策,这意味着符合条件的存量房,今后或有望转为公租房。

年底仍以活动、优惠为主,蓄势待发

2015年的第一个月,我市签约量从刚开始的冷淡逐渐回暖,最近一周签约量为商品房173套,其中住宅签约151套,办公用房签约18套,商业用房签约4套。商品房签约量环比前一周回升136.99%,商品房签约面积环比前一周回升136.89%。临近年底,开发商仍以大量活动来积攒人气,为来年做准备,星凯海纳城就为了给传统佳节增加气氛在其销售中心举办了主题为“超市大赢家”的抢年货活动。科达地产也为了答谢广大新老客户、银行媒体嘉宾举办了新春答谢会。优惠力度也是此起彼伏,西苑丽景在新春期间推出了4套特价房源来吸引购买者的眼球。

跻身三线城市的我市面临巨大库存压力,年底新盘推出速度减缓,大部分房企以“花样百出”的年底暖场做助力,为新的一年做准备。

海通西苑丽景——崛起中的西部新城



“荀子曰:假舆马者,非利足也,而致千里;假舟楫者,非能水也,而绝江河。君子生非异也,善假于物也。”智者当借力而行,慧者运力而动,海通西苑丽景,借西城西拓发展之大势,成就东营西城居住传奇!

大势所趋 西城西拓已成定局

随着近几年的大发展,西城城市规模越来越满足不了经济建设的需求。从城市发展的角度上来看,“东进”与“西拓”是必然的选择。2015年,一个产业布局合理,交通路网完善,经济建设初具规模的西部新区以矫健的步伐昂首走来!

城市新轴线——淄博路、南一路2014年12月通车,五分钟连通主城繁华,相容工作生活,成就无限价值空间。2015年济南路、西六路将贯通西郊服务区,完善的交通路网为西部新区腾飞奠定良好的发展基础!

百货大楼、蓝海禧华大饭店、中凯汽配城、西郊服务区政府大厅、西郊车管所等陆续营业,西城西部新区正以万丈豪情致敬价值未来。2015年万坤建材城、胜利油田中心医院、海通西苑丽景等项目的陆续启动建设,一个囊括汽车贸易、家居建材、医疗服务、餐饮娱乐、城郊旅游、物流运输、石材批发等多个产业的集群化现代服务业——东营西郊现代服务业区让这片热土焕发出无限的生机与活力,见证一座城市梦想延伸的新天地。

顺势而为 西部新城的居住传奇

山东海通地产以敏锐的区域发展眼光布局西城,投资15个亿动工建设海通西苑丽景项目。目前项目一期售罄,二期销售80%,2015年3月西苑丽景项目将启动三期房源和北区和园商业的建设,而第一批西苑丽景业主也将于2015年3月正式入住,西苑丽景二期亦于2015年10月交房!低总价、高品质以成为西苑丽景的代名词!

海通西苑丽景南滨滨河水系环绕,酝酿玉带缠身的风水佳境,遍享诗意栖居。86-133m²多样户型演绎舒适生活空间,明厨明卫明厅,南北通透,超高得房率,致敬奋斗路上的城市精英。3400m²超大型幼儿园配置,鲜艳的外立面的演绎童年的烂漫丰富。家门口的教育乐园,一站式全龄教育体系,为孩子的锦绣未来铺就坚实基础。1500m²典雅会所,分享圈层荣耀,延展生活的深度与乐趣,品味至上荣光,23000m²风情繁华商业街,顷刻尽揽,餐饮美食,健身美容,日常百货体会城市生活的繁华从容。

万达华府 城市生活典范

80-186m²中央景观王座 2月8日开盘在即 全城瞩目

万达集团精耕高端住宅市场,力拓城市中心版图,历经27年积淀,万达汇聚专业团队专注研发和设计,考虑建筑的本真内涵,为业主提供具备非凡价值的居住产品。东营万达华府,以精工雕琢的殿堂级奢装品质和80万m²世界级城市地标综合体带来的一站式繁华,打造东营首席综合高端生活坐标,引领高端主流生活场。东营万达华府80-186m²中央景观王座2月8日即将盛大加推,钜献全城!

1 中心之上人居标杆 品质生活一席典藏

万达华府·中央景观王座,踞守东营东西两城交汇核心,千佛山路以西,北一路以南,广利河以北。北临中国石油大学,东靠东营汽车总站,便捷的交通出行与优越的地理位置,将业主的生活触角延伸至城市的每一个角落,让万达华府成为东营真正的城市中心生活场。万达华府·中央景观王座,270°无遮挡全景开阔视野,60米亲水规划设计,南邻广利河,一线水岸景观推窗尽揽;国家一级物业管理公司,24小时鼎管家式服务为标准,从停车、接待到日常生活的每一个细节,给业主“知心、贴心、安心、省心、舒心”的“五心”级奢华尊崇礼遇;社区人车分流规划,全面提升业主生活品质,车子进入小区大门后,直接开到地下车库,减少了噪音和空气的污染,使社区变成一个绿地公

园步行街,给业主创造一个安全、宁静、和美的生活环境,真正实现人与环境、人与建筑、人与自然和谐、统一的理想生活。

2 悦居世界万千繁华 尽享都市中心璀璨生活

人们追逐时尚,向往大都市的璀璨繁华。万达华府中心楼王,正立足万达广场所打造的世界级大都会繁华之上,首创“5分钟生活圈”理念,集购物、会客、休闲、娱乐、美食等功能配套于一体,万达广场内的国际购物中心、五星级大酒店、万达影城IMAX、大玩家、宝贝王等众多商业配套下楼即达,吃喝玩乐购一站搞定,全方位满足东营精英高尚生活需求,让城市财富阶层,在万达华府·中央景观王座纵享城市中心生活无限繁华!

3 巅峰品质御制豪宅 尊贵气度奢享层峰盛境

万达华府·中央景观王座,由中国豪宅专家万达广场倾心打造,从景观园林、外立面到入户大堂,从创新工艺到优质环保建材,每一处雕花之作到细节金线勾勒,无不甄选蕴含深刻文化内涵的知名品牌,匹配业主尊贵身份;万达华府·中央景观王座在景观营造方面倾心倾力,不惜重金,全面移植欧陆宫廷园林模板,铸就独有十字中轴园林汲取当今主流建筑风格的精华元素,运用新颖造型、炫目色彩及豪华材料,打造经典的ArtDeco外立面;东营首创双首层入户大堂5.7米挑高,大堂内正中高悬巨型水晶吊灯,璀璨华丽,瞬间彰显万达住宅的珍贵品质。