

新政之后:停不下的“真心话·大冒险”

本报记者 董成成

“3·30新政”推出一个月将近,开发商、购房者、中介等的“真心话·大冒险”游戏在这一个月里被玩得昏天暗地。

我们看到,很多开发商在新政甫一出台时便在朋友圈里铺天盖地推送海报,昭告天下自己绝不涨价,截止的时间节点是4月5日。于是,不少人推论,按照这一逻辑4月5号之后房价肯定要涨。而销售员、中介更是一个电话接一个,言之凿凿地告诉大家,他们说的全是真心话:“如果你相信我,亲,按我说的做,买套房吧!”于是,在

漫天的真假难辨的消息和销售的甜言蜜语和威逼利诱之下,购房就成了一场大冒险游戏。

那么实际情况又是如何呢?上周商品房签约数据再度暴涨,为2015年内最高数据。据网上数据显示,上周各区商品房签约456套,环比前一周回升50.5%。上周住宅签约445套,环比前一周回升77.29%;商业用房签约6套,环比前一周回落87.23%。

这几个数字看起来很吓人,可这依然是游戏的一部分。为什么?上周各区住宅

签约均价5540.23元/m²,环比前一周回落4.8%;办公用房签约均价6721.26元/m²,环比回落3.58%;商业用房签约均价7618.05元/m²,环比回落1.99%。开发商的态度还是相对谨慎地在试探着市场的反应。

从新政出台之后的情况看,各家房企的销售都主动出击,售楼处活动频频,的确一改前两月的冷清。记者走访东四路附近、西二路板块等几个项目售楼处,大致的观感是人气很高,但大部分楼盘还在走低价策略,很少出现价格上涨的情

况。市场并没有像“真心话”里所说的那样涨价。

至于二手市场,更是中介叫卖声响亮,实际成交情况有限。趁着政策的“东风”迅速成交的,往往是那些看房看了很久的客户。市场依然是由供需关系来决定的,营业税从5年改为2年,意味着低税房源增多,可选余地更大,而且在首付比例下降的同时月供还款压力在增加,他们会更加“细挑”房源,所以开发商、房主的趁机涨价并不现实。

库存还不少,楼盘定价趋理性

涨还是不涨?楼盘自身价值说了算

本报记者 韩明烨

价格回归自身价值

“最近,网上经常有涨价信息,之前陪看房的置业顾问也通知我,楼盘马上要涨价了,想买房要抓紧下手了,房价真的要涨了吗?”购房者王先生对是不是要马上下手,感到颇为心急。记者踩盘过程中,也遇到不少购房者咨询房价上涨与否的问题。通过调查,记者发现东营的大连万达、恒大、宝龙、爱家、绿城等品牌开发商,相关优惠均大幅度减少,房价均出现不同程度的上扬。

“新政出台后,房企涨不涨价,购房者会不会出手买房,跟房子的品质,地段等因素有很大关系。”某开发商负责人告诉记者,“敢涨价的楼盘,除了对市场的分析,还因为对自身产品的自信。涨价与否要根据自身产品的定位、对市场的考量来决定。当然,也不排除个别项目价格会做调整,一些项目在研判市场之后,有一定的溢价空间会进行提价。”

自大连万达集团上市之后,东营万达广场虽然减少了购房优惠,由于项目的基础配套、地理位置、商业环境、物业管理等各方面在东营都属于一流产品,受到的关注越来越高,销售业绩也是一度飙升,特别是商业的销售更是火爆。随着东营万达广场开业时间的临近,根据大连万达集团旗下其他楼盘的销售节奏,东营万达广场的价格,在开业之后将会再上一个台阶。销售的火爆充分体现出购房者对楼盘自身价值的认可,因此各楼盘的价格,将会直接体现在楼盘自身的价值上。

窗口期积极走量

虽然楼市吹起政策暖风,但是从市场反映来看,或许还需经过更长时间的“发酵”,才能体现出更明显的效果。相比起少量涨价的楼盘,有涨价计划的楼盘不在少数。一开发商透露:“目前形势下,真正涨价的楼盘仅是少数,多数仅是把原有的部分优惠折扣取消和收回,大幅度的调整不会有。万一因价格调整让客户流失,对楼盘来说得不偿失,毕竟现在东营的供应量也比较大,去库存仍然是第一位的。”

“新政后股市可以马上反应,但楼市不可能那么快。相比一线城市,东营市场的反应更慢。新政在东营楼市反应慢,也表现出购房者对市场、政策的敏感性不高。但是新政对东营楼市还是有所触动,比如清明小长假,与往年比较,今年总体来说,人气上涨。但新政出台时间尚短,开发商还要对市场做进一步观察,所以目前暂时还未看到价格有普遍性的波动。”

新政出来后提振了全国楼市信心,释放出积极的信号,但也存在一个问题,“方向公布了,但是细则还没落地,所以无论是开发商还是购房者都在等细则。”政策的放松也并非意味着阳光普照。“东营楼市虽然比较健康,但现在库存很高。所以,现在不少楼盘以出货为先,不会贸然提价。”某开发商负责人表示,开发商也要把库存消化了才可能涨价。专家预计成交价会被结构性拉升,但实际上并不是整体价格往上提。整体来说,房价上涨更明显的时期或许会在九、十月以后,因为那时候银行也可以调动很多贷款,而且成交量会上来,到时开发商或会涨价。

新政点燃楼市“速度与激情”

本报记者 朱晓晓

随着气温的回升,楼盘四月也进入暖春时节,东营各房地产售楼处前来咨询买房的人络绎不绝,成交量也渐渐稳步提升。

2015年市场先抑后扬 新政点燃楼市“激情”

楼市今年的“金三银四”,恰逢新政出台,“两会”鼓励支持、银行降息将准……一系列“救市”政策,无疑给楼市一年中的购房好时机开了个好头,开发商与购房者纷纷被楼市回暖的大趋势“感染”,纷纷行动起来。

2015年以来,开发商的优惠政策,新政的推出仍是购房者比较关注的,很多置业者也利用新政出台的利好机会开始选购自己的满意住房。据被采访者贾先生说,目前想购买首套住房作为婚房,工作、家庭稳定,对于未来还贷也比较有信心,楼市的整体趋势对他选购影响并不是很大,因为需求就不会考虑那么多,因为短时间内不会考虑转手或者出租,所以后期房地产形势如何,对自己影响并不是很大。

楼市专家分析,2015年整体楼市形势好于2014年,当前各类楼市政策力度很大,目前东营的楼市市场化导向明显,有利于加快购房者入世步伐,助力楼市库存的去化,刚需和改善型购房者会在第二季度又明显的增加,伴随成交量的上升,房价也有可能出现上涨。

成交量猛增 仍有购房者持观望态度

新政的出台将使2015年的购房者心态较为宽松,也为楼市带来了生机,虽然政策让房价慢慢平稳,但东营的整体房价仍然处于高位运行,购房者承担的压力也越来越大,对于降价的期盼也越来越深,另外,由于房企的库存一增在增,因此降价也并非不可期待,购房者的盼跌心理和观望情绪都会有所增加。

东营宝龙城市广场斥巨资聘请全球顶级设计团队美国捷得规划设计,以同步上海、接轨国际的高规格全线璀璨升级。中央高层是东营最高性价比品质华宅——宝龙国际社区强势升级版,也是宝龙20余载中心名宅锤炼经验,中央系产品顶峰之作。

晋级中央高层,下楼即游“港、澳、台”

———88-132m²新一代城央名宅,4月25日尊耀开盘

宝龙中央系巅峰之作,5大华美升级

城市名片级“大客厅”, 配套中央高层的家

中央高层首创内外双园林社区,内拥极致皇家园林,社区坐北朝南,北高南低天际线设计保证每一户都充分采光,超宽楼栋距,视界无遮挡,更加亲近自然,匹配主人非凡眼界。

中央高层外拥“春、夏、秋、冬”4个主题庭院广场,业主散步其间仿佛感受四季流转,新一代的4.0购物中心,体验国际最前沿的Lifestyle Shopping,满足3分钟

一站式吃喝玩乐购的同时,还能体验彩砾环球影城、澳门街、香港兰桂坊、台湾西门町的时尚生活休闲文化。这个4.0的时尚购物中心,无疑是东营城市名片和城市“会客厅”,同时也是中央高层业主的大客厅,不论是家庭休闲娱乐,还招待亲友都显无尚尊崇。

挑高6米入户大堂, 盛大尊崇的归家仪式

中央高层精研每一个细节,巨资打造奢华6米挑高入户大堂,考究的空间尺度,精致的细节雕

琢,为业主带来一场盛大尊崇的归家仪式,让入户的尊贵与雍容气度成为身份的一种象征。除此之外,人性化的无障碍坡道,人车分流、石材社区外墙,高效能隔音隔热中空玻璃……处处用心打磨,为业主打造最完美的典范社区。

多重智能安防, 畅享高枕无忧名门生活

中央高层深谙峰层人士的心理需求,汲取高端豪宅独有的安防精髓,量身定制匹配墅级居住

的智能化安防系统多重门禁,在社区道路出入口、大堂、地下停车场、电梯及重要的公共场所都有专业摄像机,360度视频监控。

无线WIFI全覆盖, 东营首个O2O智能社区

全社区无线WIFI覆盖,无论是行走在园区道路上,还是漫步在园林中欣赏美景,你都能随时使用手机和平板电脑任意上网购物或者冲浪聊天。宝龙O2O社区电商为业主倾力打造贴心的消费体验,足不出户即可定制繁华。