

楼市进入下半场 改善型需求升温

本报记者 董成成

2015年转眼已过半,伴随着三次降息,楼市也悄然进入了下半场。东营楼盘也逐渐变得傲娇,打着“你要是再不买,我就涨价”的口号,唱响整个东营。对于观望买房的购房者,现在是入手的好时节,优惠巨大、降息,东营房价也已在底部。

自5月以来,市场上改善房的需求声音越来越大。近期,不少原本主打中小户型的热销楼盘均“默契”地力推大户型产品,甚至有楼盘还推出了高赠送的复式产

品。像明佳花园、东辰清风港推出的1、2楼复式带院大户型,目前均销售一空。明佳花园销售总监告诉记者,5月份以来,1、2楼复式带院的户型需求越来越大,我们目前只剩1套可售房源。而东辰清风港相同户型所剩房源也不多。

事实上,年中之际,改善户型推量猛增,绝非偶然。采访中,不少业内人士认为,此举是为迎接“改善潮”入市而进行的产品预热。

“随着3月底针对改善性需求购房门槛的降低,很多楼盘都对在推产品进行了调整,大户型已经占据半壁江山。”有业内人士告诉记者,从4月开始,东营楼市的改善性需求归来,在楼盘现场咨询及看房人数的增多,就让售楼人员感觉到了“暖意”。与刚需客群不同的是,这类客群更青睐居住舒适感更高的产品,所以不少楼盘纷纷加大了大户型的推广力度。

“在刚需户型的持续热销势头带

动下,东营楼市时下的关注度和认可度均得到显著提高,这时顺势推出大户型,销售的阻力就会减少许多,其中复式大户型就更容易体现产品品质和定位,也能为项目的后续推广加分。”业内人士谈道。

房价不理等降族,稳中有涨

本报记者 巩雨晨



二期开盘时,宝龙广场现场火热的销售情况。

自“330”政策开始,上半年利好政策频出,楼市回暖之势与日俱增。下半年楼市是否还会有调整,房价会继续上涨吗?

三度降息,买房正当时

受到央行连续降息的影响,购房者买房的信心爆棚,被“3.30”释放出的改善置业型群体在市场里持续“发力”,促使一部分“卖小买大”的刚改型购房人群陆续入市。此外央行降息也带动了首次置业人群的买房意愿,这部分刚需人群由于担心涨价,因此加快成交的节奏。近期央行再次降息,商业贷款利率为5.40%,公积金贷款仅为3.5%,再次刷新了3月份降息的记录,创下历史最低贷款利率,对购房人来说陷入已经进入了购房的“窗口期”。

楼市热度走高,房价稳中有升

2015年全国楼市迎来政策宽松期,地方政府也纷纷从不同方面松绑楼市,多轮降息政策,使得目前银行一年期贷款利率和公积金利率已跌至历史最低水平,着实为置业者供房压力大大减负,此外,营业税减免、贷款额度提升也都达到最大的宽松力度。

2015年上半年,中国指数研究院监测的50个代表城市住宅月均成交约2600万平方米,同比增长25.5%,绝对量创2010年以来同期最高水平。其中,5月50个代表城市住宅成交达到3191万平方米,6月成交则进一步走高,成交超过3400万平方米,接近去年12月的历史单月最高水平。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,对于市场基本面良好的城市(库存去化周期在15个月以下的城市)来讲,未来下半年涨价的现象将提前来临。从今年下半年预期来看,当前库存去化周期在15个月至20个月之间的城市预计库存去化周期将回落至15个月以下,短期市场基本回归合理,比如重庆、杭州、武汉、福州、郑州等二线城市的房价将趋于合理,甚至部分城市房价将温和上涨。

我市楼价趋稳定,七月值得期待

据数据统计,截至2015年7月5日,各区商品房(期房)库存量共计51737套,总面积6055772.5m²,其中住宅(期房)库存量为22731套,库存面积3331477.67m²。与2015年6月28日相比,7月5日各区累计去化商品房466套,去化面积55755.61m²,其中住宅去化496套,去化面积91817.02m²。

与一二线城市不同,我市虽然没有火爆的交易额。激增的房价,但相对于普遍高库存的三四线城市来说,我市房价趋于稳定,虽然没有大幅增长,但并没有呈现回落的趋势。作为金九银十承上启下的月份,去库存加速,成交情况趋于良好。如胜建花苑项目别墅自开盘起仅33天的时间便已售罄,创造2015年楼市“月光”奇迹。华纳乐府项目别墅类房源7月5日开盘,认购情况亦是惊人。对于未来房价的走势,专家认为下半年楼市仍有上涨的空间,但我市仍以去库存为主要任务。

回暖之路开启,楼市全线飘红

本报记者 侯晓芸

2015年过半,利好政策的不断释放促使市场回暖,上半年多地楼市全线飘红,销售量创下新高。

一二线城市成交渐火,楼市量价齐升

2015年上半年是楼市风云变幻的半年,连续的降息降准不仅让股市坐上了过山车,楼市也深受其影响。市场在库存与利好的平衡中螺旋式回暖上升。一二线城市一手房成交数据逐渐回暖。据国家统计局数据显示,2015年1月份,70座大中城市中,楼市成交下滑城市有64个,2月份有66个,是2015年上半年全国数据最冰冷的时刻。

进入2015年3月份以来,部分一线城市成交开始回暖。5月份成交数据明显上浮,但主要是一线城市成交给力,二线城市成交持平,但三四线城市似乎还在犹豫,没有拿出向上精神。当然,从目前的情况来看,一线城市的明显上浮并不会带动整个楼市发展,需要时间和市场的反应。随着供求结构逐渐改善,加上近期A股暴跌,楼市的回暖比预期的来得更快。

东营楼市整体成交温和,市场营销更加积极

2015年东营楼市平稳运行,以价换量,加快去库存。新政和“央行降息”等一系列金融、行政调控政策出炉,有的政策直接针对房地产经济制定,有的新政不直接调控房地产,但房地产间接受到影响,加之“金九银十”黄金期和开发商的优惠促销,全国多数城市楼市有回暖迹象,我市楼市也从2014年8月开始正式“抬头”,走上了持续回暖的道路。

2015年5月份,东营楼市成交一路飘红,成交量持续攀升,整个东营市场展现出了一种红火的气氛,成交超过金三银四。而步入6月份,东营楼市成交量攀升,房价也有了小幅上涨,各房产商的市场营销也更加积极。长安泰美御苑以“最强战队”吸引了众多眼球,优越的地理位置着实打动了不少学生家长;海通西苑丽景的“水上乐园”,不仅成为夏季游玩的好去处,也大大提升了自己的品牌知名度。纵观东营楼市,每到节假日,大大小小的房产商无不抓住商机,积极备战营销。

整体来说,上半年楼市出现了回暖迹象,成交量攀升,房价小幅稳健上扬,市场营销更加积极,推盘量较大,购房者的购房意愿提升,改善型购房需求在很大程度上得到释放。房价上涨是趋势。但是库存重压下,房价上涨幅度不会太大,对于开发商来说,优惠让利才是跑量的关键,这也让下半年的楼市更加看点多多。

胜宏荣域,告别“芒”生活!

我们把大部分的时间献给了工作,忙于股海、商涯、饭局、牌局……周而复始的节奏,让奔波的我们匆忙又疲惫,日复一日,曾经的理想生活也许已被现实消磨殆尽。

人生只有一次,告别忙碌,让“芒”生活,慢下来!2015胜宏置业12载升级钜献胜宏荣域,即日起在东城银座西南门开展展位,邀请您和亲友来现场,关注胜宏荣域微信即可领取芒果等精美礼品。

胜宏荣域50万平米荣耀疆域执掌城市中轴,油地名校、三大公园、全龄配套,千亩版图,打造东营人的生活主场。

胜宏荣域大院洋房,是一种生活态度。透过开满花蕾的大院洋房,轻嗅阳光,音乐、红酒、烧烤Party,是院子里的常客。带上父母,每天饭后漫步小西湖。与家人,一同闲步三大公园里的鲜氧时光。110-150m²三室两厅奢适空间,盛满每一位家庭成员的兴趣爱好。霓虹里,流淌着美味与巴黎时尚。宁静泊然,每天都像在度假……

选择一种房子,一种生活,千亩版图,万般精彩!胜宏荣域——东营人的生活主场,期待与您的相遇。

