

下半场： 大体量楼盘入市 竞争加剧

本报记者 韩明烨

东营进入大盘时代

东营房地产市场看似平静的表象下暗流涌动,若对楼盘项目予以梳理,大体量楼盘、主题性项目为数不少。品牌房企的进驻,快速带动了区域的发展。步入新世纪之后,以金瀚佳园、明月豪庭为代表的花园式小区的横空出世,彻底改变了人们对房子的认知,同时也改变了东营楼市的开发理念和格局。

对于当时的开发、销售,金瀚佳园和明月豪庭都是成片开发,配套完善,注重环境打造,在规划上有一定的手法和风格,在环境上注重建设的细节。可以说,这两个楼盘的开发建设在东营房地产发展史上具有划时代意义。紧随其后,科达、胜宏、众城、金辰等一大批品质大盘开始崛起,阵容齐整地构筑起东营房地产市场的“大盘时代”景观、绿化、物业、户型等地产元素纷纷登台亮相。

大盘将使开发商迎接全面考验

随着黄蓝两大国家经济发展战略在东营的上马实施,大体量楼盘渐热,且都取得了不错的销售成绩。在东营,现在待建或正在销售的楼盘就有好多:东营万达广场、东营宝龙广场、恒大生态城、恒大棕榈岛、胜宏荣域项目等等。

大体量楼盘,顾名思义就是占地面积大,规划户数多,开发周期长的楼盘。这类楼盘不仅体现了开发商雄厚的实力,而且普遍在规划初期就充分考虑了教育、生活、商业等配套问题,一个大体量项目往往会成为带动周边区域的引擎,像东城银座城市广场、东营宝龙广场这类的商业综合体更不用说,不出小区就能享受全方位配套。大体量住宅楼盘的房源户型比较齐全,选择性较多,而且后期由于住户较多,物业管理也会比小楼盘更为全面到位。

大体量楼盘同时也大大考验着开发商实力,不仅需要雄厚的资金,也要有出色的板块运营能力,不然就很难在激烈的市场环境中生存下去;在为购房者树立坚实的品牌保障、多样的产品选择的同时,后期落实完善的配套,以及打造过硬的楼盘品质,同样重要。

大盘激增楼市竞争加剧

一方面是供大于求,市场环境严峻,另一方面高端项目争夺客户,大盘竞争激烈,抢占市场份额。单从新区板块来说,高速绿城抢占了新区广利河区域最后一块可供开发住宅的土地,打造完美生活,给东营市民带来奢华尊贵的生活享受。而同在新区板块的——金基林语也早已开盘入市,据悉,金基林语为主打生态宜居、推崇人文关怀的高端社区。

楼市在经历了一轮又一轮的调控后,如今的购房者的买房观念更加理智,而品牌房企则被越来越多的购房者所认可。现在众多楼盘扎堆开来,大体量房源竞相涌现,大量楼盘的集中开放量,在推进城市化进程的同时,楼盘间的相互竞争也更为加剧,特别是一些特点不突出、优势不明显的同质楼盘,销售压力更是倍增。

“我不悲观地看待市场,但我也认为下半年的房地产市场没有想象中的那么好。”业内人士告诉记者,虽然全国性的调控政策已初见成效,但市场本身的调节机制会发挥更大的作用。透支的需求和过量的供应,都会影响下半年的楼市。

楼市品牌分化更明显

本报记者 朱晓晓

2014年东营市的楼市跌入冰点,下半年开始有所回升,市民对楼市的信心也开始回升。如今,2015年已经过去了一半,年初以来,政策的利好、购房者数量的回升,东营的楼市开始又有一轮新的回暖,2015年下半年的楼市会是怎样?房价是否会继续上涨?

房价还会稳中有升 抢房还需瞅准时机

2014年四季度,东营楼盘成交量开始回升,均价保持在5600元/平方米,而到了2015年上半年,政策的持续利好推动下,房价开始稳中有升,一直持续到六月份,均价保持在6148元/平方米。

有专家认为,2014年东营经历成交量低迷之后,市场也需要反弹,货币环境的宽松,房地产政策的利好,个人房贷支持力度加大,市场的供求关系有利于房企止跌企稳。我市某地产销售表示,较高的库存量,房产还是打出促销的招牌,下半年房价涨幅不大,但房价也不会下跌,将会进入相对平稳的阶段。

利好政策将持续

2015年全国的楼市迎来了政策宽松期,国家频频出手,有的地方政府也开始从不同方面松绑,经过多轮降息,银行一年期贷款利率和公积金利率已经跌至历史最低的水平。此外,营业税减免,贷款额度提升也达到了最大的宽松力度,预计下半年,政策还会持续,这些利好的政策也让购房者开始纷纷出手购置房产。

中国的楼市进入“新常态”,我市的楼市也是如此,认贷不认房、公积金新政、降息等调控政策逐渐落地,购房者心理也趋于理性,国家出台政策,让市民压力并不如以前那么大。

品牌分化更明显 潜力“区位”早关注

对于房地产起步较晚的东营来说,大型企业入驻时间也相对较晚,加上人口相对较少,东营的楼市改善性住房和投资性住房较多,像宝龙、绿城等大型房产进入带来了高端享受型住房,龙头项目一度热销。龙头企业的热销也反衬了部分中小项目的冷销售,有的楼盘去化率仅为一成,越来越多的购房者对品牌认知度和开发水平有了更高的要求,随着刚需房型越来越难卖,下半年东营楼市品牌分化更明显。

2015年我市楼市潜力板块需要市民持续关注,区位优势和政策倾向角度来看,金湖银河板块、东城南展区、东城西部板块、耿井板块等新片区需要持续关注。金湖银河片区市一中成为吸引投资者的方向,生态环境、学区房成为房地产商主打,南展区也是开发的热点区域,两官一馆项目建成,政府投资力度相对较大。西城耿井片区集中了魅力熙郡、星凯海纳城、华纳乐府、交运花苑、忆里洋房、名流世家等多个项目,南一路东西城即将开通,成为贯穿东西城的黄金大道,成为西城片区的新的增长点。

“铁杆”粉丝团购谷荞源苦荞面

本报记者 任小杰

“回头客”连续两天购买送亲朋

前几日,在黄三角日报社,一位60多岁的老太太购买了6袋苦荞面后,隔上两天后又来到报社购买了12袋苦荞面。

连续购买了两次,吸引了报社工作人员的关注。这位老太太告诉销售人员,自己患有糖尿病,以前吃过谷荞源苦荞面,感觉效果不错。这次看报纸上说,报社和药店里都有卖的,她就买了6袋。后来,她想起自己的好邻居也有糖尿病,她就打算再买一

次送给好邻居也试试。

家住东营区的孙先生也是谷荞源苦荞面的“铁杆”粉丝。看到报纸后,5月28日上午,他便打电话,咨询销售苦荞面的地点,他来黄三角日报社买到了心仪的苦荞面,并一次购买了9袋。

山东绿时代食品有限公司的工作人员告诉记者,他们在销售的过程中了解到,购买苦荞面的大都是他们产品的“铁杆”粉丝。

喝酒较多可吃苦荞面护肝养胃

一市民表示,因销售业务需要,他经常喝酒应酬,时间长了出现了胃疼等症。

“医生建议我可以通过食疗养胃,从而治好胃疼的症状。”这位市民称,通过四处打听食疗方法,有人给他推荐吃苦荞帮助保肝护肝养胃,看到报纸上刊登的购买电话,他赶紧打电话咨询并买苦荞面吃。

山东绿时代食品有限公司总经理谢慧诚介绍,苦荞被誉为“五谷之王”,三降食品(降血压、降血糖、降血脂)苦荞中含有黄酮类物质,其主要成分为芦丁。芦丁含量占总黄酮的70%-90%,芦丁又名芸香甙、维生素P,具有降低毛细血管脆性,改善微循环的作用,在临床上主要用于糖尿病、高血压的辅助治疗。

孩子长身体适合吃荞麦面条

“我们家老人吃了苦荞面,降血糖、降血压效果不错,但我们想知道正在长身体的孩子可不可以吃苦荞面。”针对市民的这个疑问,谢慧诚表示,苦荞的蛋白质比大米和面粉都高,尤其是成长过程中的儿童,可适当吃一些谷荞源牌苦荞面,其中的赖氨酸和精氨酸的营养成分会让父母们都惊讶于孩子的高速度和聪明程度。苦荞面中的高膳食纤维,含量达到1.6%,是普通米面的8倍之多,具有整

肠通便,排除体内毒素的良好功效,是人体消化系统的清道夫。

“虽然孩子在成长期间适合吃苦荞面,但最好不要天天吃。”谢慧诚说,苦荞面吃的时候很方便,就像平时吃面条一样,开锅后,将苦荞面下到锅里煮4分钟后,就可以吃了。煮出来的苦荞面并不苦,只有粗粮的清香。同时,苦荞面可以用作凉拌面、炒面、卤面等,不仅不粗糙,而且口感爽滑。

东城社区销售地址:

- 顺泰超市(大渡河路阳光100南门)
- 平价超市(东四路原香小镇)
- 便民服务超市(惠民小区)
- 可儿超市(科达农贸市场)
- 人人乐超市(辽河路金鸡花园南西门侧)
- 兴隆批发(辽河农贸市场A325最北边东侧)
- 佳旺超市(黄河路万达丽日北门东侧)
- 盛泽超市(沂州路金水南区东门北侧)
- 瑞泰超市(沂州路金水南区东门南侧)
- 佳合超市(运河路与胜利大街路口东北角)
- 丽景超市(金辰街丽景国际北门西侧)
- 凤祥超市(温州路凤凰国际城西角南侧)
- 尚府超市(温州路胜宏尚都东门南侧)
- 梓成超市(小清河路锦华南区)
- 天阳超市(大渡河路丽景国际南角)
- 明潭超市(淮河水城国际门口)
- 鲁苑超市(淮水路永兴花园门口)
- 丽莎蛋糕(东二路与大渡河路乐购商业内街5-5号)
- 安慧超市(安慧西区小区内)
- 特惠超市(运河路东凯小学西150米)
- 家家乐超市(运河路金水市场对面)
- 诚峰烟酒(东城淮河路与胜利大街交叉口往东50米路南)
- 辽河路超市(东城海河小区农贸市场)
- 爱群超市(东城明月小区明月市场东门)
- 恩光超市(沂河路玉苑小区)
- 好邻友超市(沂河路辉煌庄园)

随着谷荞源苦荞面进驻东营后,黄三角日报社、胜大超市锦华店药品专柜、仁心药店、民康大药房、胜中药店、广饶明月中心药店都可购买到正宗的谷荞源苦荞面。短短几天的时间内,东营促销量就超过3000袋,其中很多市民都是该产品的“铁杆”粉丝。

咨询电话:0546-8328586 招商电话:15006867667

销售地址:

东城:府前大街75号黄三角日报社二楼20室 胜大超市锦华店药品专柜 仁心药店(东城淮河路236号安兴南区北门早市对面)
西城:民康大药房(西四路海通大厦一楼) 胜中药店(西三路区三中北100米) 春天平价大药房(淄博路西三区胜大超市西100米)
广饶:明月中心药店(广饶县人民医院向北20米路东广饶) 利津:康乐药店(利津银座北30米)
河口:胜利第二药店(河口商场街银座(德克士)对面) 垦利:祥花保健(垦利振兴路农行西邻)

