

黄金楼市

B05~B08

金九银十前 特价房频现



□半岛记者 江海峰

楼市传统的“金九银十”即将拉开帷幕。通常情况下,各大房企会在这两个月集中推出一些优质产品,为下半年最后的冲刺做准备。据记者不完全统计,今年9月,岛城将有近40个楼盘推新品,其中西海岸有十多数,一半位于中央活力区,主城区也有6个新盘上市加推。由于在此之前岛城已有接连数月密集的推盘动作,市场上的购房需求又相对理性,一些楼盘为了加快销售,开始穿着“抵账房”“特价房”等“马甲”推新品。那么,“金九”临近,这些“特效药”管用吗?

市场:金九近40盘推新,西海岸供应量最大

相较于往年“金九银十”加大推盘量的盛况,今年9月的开盘量,显得很“普通”。据记者不完全统计,今年9月,岛城预计有近40个楼盘开盘加推,与6月和7月的数据不相上下,大大少于5月份的近60个和8月份的近50个。有业内人士表示,在楼市调控的大背景下,房企已不再单单将希望寄托于“金三”“银四”“红五月”“金九”“银十”等特殊时刻,而是更加注重在平时根据实际情况控制推盘量,从而达到全年相对平衡的效果。

记者在梳理过程中了解到,在9月即将推出的近40个楼盘中,西海岸、胶州和城阳(含高新区)的推盘量比较大,分别为10个、8个和8个(其中高新区

占2个)。西海岸即将上市的楼盘大多集中于中央活力区、辛安片区和灵山湾片区,其中中央活力区的国际海洋洋首推二期97~100平方米的套三小高层,预计均价在10000元~11000元/平方米;推出的洋房预计面积段在116~152平方米,均价11500元~14000元/平方米。海尔产城创融创公馆目前在售130和150平方米的小高层,均价12000元/平方米;叠拼户型在155~163平方米之间,均价17000元~20000元/平方米。

胶州即将上市的8个项目主要分布于空港片区、少海新城片区和胶州开发区,将上市的项目有新城玺樾、我家阳光上城、天聚华府等。而城阳区的项目主要位于城阳中心、惜夏片区和白云

山片区和高新区,其中高新区将有鲁商蓝岸新城、碧桂园翡翠城和海信红岛府上市,海信红岛府首推的小高层房源价格“美丽”,预计均价约为13000元~14000元/平方米。

值得一提的是,9月主城区也将有6个楼盘推新品,分别位于市北、李沧和崂山。其中位于新都心的海尔产城创世纪观邸在89平方米和143平方米的高层和小高层产品,均价约为26500元/平方米,带装修。位于崂山区的中联依山伴城预计推出四期产品,面积段在86~128平方米之间。位于东李的绿城海棠印月预计首开,推出115~168平方米的小高层,毛坯交付,均价20000元/平方米。

业内:
加快资金回笼是王道,
“金九银十”特殊房源或增多

“目前各售楼处之所以下调销售价格,主要是迫于逐渐趋冷的市场压力。由于今年上半年行情不错,不少开发商去年下半年拿了不少地,加上销售业绩的驱使,面对目前的态势,就只能如此。”岛城一品牌房企营销总经理告诉记者,其所在的项目最近虽然开盘次数不少,但是每次推出的房源只有几十套,与去年上半年动辄几百套的推盘量差距甚大。“在这个现金为王的时代,无论用什么办法,先把去化率搞上去,回笼资金,才是王道。现在本来购房者就难找,如果还不舍得降价,只会更难。”

岛城著名楼市分析专家张斌表示,总体来说,今年岛城的供应量和推盘量不少,但楼市调控的大背景下,越来越多的购房者趋于理性,在这种形势下,“金九银十”期间预计会有更多的“抵账房”和“特价房”出现。“特别是近郊这类投资人群比较多的区域,竞争压力大的情况下,成交量必然大幅下滑,而为了冲刺业绩,不少项目会继续推出优惠政策,预计新房市场整体的价格会继续回落。”张斌说。

现象:“抵账房”“特价房”频现,有单价差3000元/平方米

2016年和2017年上半年的“好行情”使得不少房企在近几年信心满满,拿地热情较高,而这些项目比较集中地在今年投向市场。从今年4月开始,岛城每月的开盘预测数量基本在30个以上,其中最集中的5月份,达到60个,8月份达到近50个。与这些密集的推盘数量相对应的,却是市场的“不买账”。

据记者了解,今年春节后,岛城便陆续有楼盘推出各种优惠活动,比如开盘当天认购打折、首付多的给减免物业费或者是赠送十多万元左右的车位等。近日记者发现,市面上突然多了不少

“抵账房”和“特价房”,这些房源大都集中出现在一些房产中介的朋友圈及一些与购房相关的团购群中。比如,有房产中介在朋友圈发布内容显示,位于城阳区的昆仑府项目,近日打出“装修工抵房”的名号,称4号楼4楼一房源一口价15750元/平言米,总价164万元;4号楼3楼118平方米的房源一口价14982元/平方米,总价176万元。而记者致电售楼处了解到的是,该项目目前在售的4号楼小高层产品,均价为17000元/平方米,这意味着,这套工抵房均价低于均价约2000元/平方米。再

比如,位于城阳惜夏片区的天一仁和智慧之城,目前被房产中介爆出的工程抵账房源,110平方米左右,均价11500元/平方米,还送车位。而目前该项目同等类型产品均价在14500元~15000元/平方米,该条信息还称,其“下调幅度超3000元/平方米”。

近日,主城区也有纯新盘碧桂园云境加入到这个行列中来,该项目上市就在岛城一购房群中有这样的消息:8月27日~8月30日,20套特价房源,楼层随便选,均价21000元~24000元/平方米,开盘后恢复原价26000元/平方米。”

调查:特殊房源多为房企降价的“马甲”,为促进销售

对此有业内人士表示,无论是抵账房还是特价房,多数是开发商为自己降价披的“马甲”。“因为行情不好,直接降价又怕之前买房的业主心理失衡,所以就用的这种方法吸引购房者的注意。”上述业内人士表示。

记者随后在查阅相关数据时了解到,目前的实际成交量确实“并不好看”。据锐理数据统计,刚刚过去的7月,岛城新建商品房成交12875套,同比下

滑8.28%;成交面积为1525568.71平方米,同比下滑4.06%。在新建商品住宅方面,成交套数为10840套,同比下滑3.34%;成交面积为1315343.92平方米,同比略涨0.15%。

除了成交量方面,近几个月以来开盘去化的成绩,也并不理想。如6月份,岛城实际有近50家楼盘推新品,但仅有4家楼盘开盘当天的去化率在80%以上,大多数楼盘不到30%,其中,城阳

区的地铁盘保利观堂、城阳区的鑫江桂花园和市北区新都心和达君玥,去化率分别仅有10%、14%和17%,保利观堂项目开盘当天仅卖了7套房。7月份,岛城楼盘总的开盘去化率为51.83%,其中仅有西海岸的保利源城领秀海开盘当天去化率达到100%,融创中心和中欧国际城的去化率则分别达到90%和82%,其中,万科新都会项目仅开的28套产品,开盘当天仅售出9套。



扫码加入半岛购房俱乐部



扫码关注半岛房产微信公众号