

2015 枣庄楼市开年大吉 多家楼盘成交量稳中有升

岳惠惠 夏宁/文

多家楼盘热闹开年



没事,我们就过来签了合同,平时上班也没有时间,这不正好赶上‘砸金蛋’,真的挺幸运的。今天很开心终于把房子定下来了,

婚姻大事也等于完成了一大半。”

位于薛城区黄河路与嵩山路交界的清华园售楼处,也有三

五组看房者聚集在沙盘前。销售经理表示,清华园自开盘以来一直旺销,目前清华园一期仅剩四分之一房源了,大概还有十多套。春节期间看房的客户每天差不多有七八组。一期马上进入交房阶段。

而位于新城区的中原·龙山别墅售楼处,10余套的成交量更是为今年春节点上了浓墨重彩的一笔,迎来了开门红、大丰收。市中区的远航·未来城、东湖经典、中安·鸣翠苑和文东华府等都在春节期间有不凡的表现,有了不错的销售业绩。与此同时,很多项目负责人均表示,看房人也比节前多出3成以上。对于枣庄楼市来说,如此开场的表现还是超出预期的。

购房者多见返乡置业人群

诱人的购房优惠,更有不少开发商为吸引人气,推出各种休闲娱乐游戏。销售人员透露,近期成交楼盘多以首次购房、改善型住房等刚需为主。

记者随机走访,在市中区中安·道南里售楼处,还是看到不少前来看房的市民。销售主管王英介绍,春节前后从来访量来

看要比年前好很多,年前每天的来访量大概在三四组,年后增加到七八组。2月份成交量大概在10多套。来访者大部分都是首次置业者,其中很多来自市中区周边,为了孩子上学选择在市里买房。趁着过年都有时间前来看房。针对这种情况,道南里也是给出了初一至十五凡成交即

可享受5000元优惠的活动。同样,在中兴·尚湖城,置业顾问描述的情况也是如此,购房者大多来自周边,纯多层的电梯洋房也赢得多数购房者的青睐。同时,针对购房者也给出非常大的优惠,比如持返乡车票抵万元购房款、全款可以打9.8折,还送冰箱或空调等。

不少楼盘仍在“休眠”

理之中。毕竟春节大家都忙着旅游、走亲戚、访朋友,精力还是有达不到的情况。当然,不排除一些楼盘春节专门为购房者提供的特大优惠,价格变动等等,还是会吸引购房者的。

同时,受去年楼市大环境的影响,枣庄不少楼盘仍然存在去库存的压力,大家都在翘首期盼曙光的到来,希望开年销售较火爆的几家项目可以将这种热销延续下去,带动整个房地

产市场的走势。尽管有些项目出现假期冷清的现象,但记者也发现,随着宽松政策陆续出台,市场各方对楼市平稳发展的需求更显紧迫,对市场趋稳的预期逐渐增强。

鞭炮声声辞旧岁,欢天喜地羊年来。踏着节日的喜庆氛围,枣庄楼市也迎来了新的一年。枣庄房企也重新鸣锣开市。在春节期间,房价、房地产税、地价依然活跃在资讯前沿。对2015年房价涨还是跌的预测纷纷不绝于耳。刚刚开年,到底枣庄楼市传递出什么样的信息,呈现出什么样的面貌呢?近日,伴着过年的喜庆,记者走访了市中区、薛城区、新城区众多楼盘,楼市总体呈现“冷热交替”的现象,但从中还是不难发现,很多购房者已经开始有所行动,市场似乎有所回暖。

“我们是初六开始上班的,羊年开门迎客以来,每天都有成交。”名士豪庭的营销负责人边向记者做介绍,边为购房者答疑,忙得不亦乐乎。记者一步入售楼处就发现不小的售楼处大厅内挤满了人,几位置业顾问也都在忙前忙后。现场客户有看户型图的,有签合同的,还有砸金蛋的,非常热闹。

记者随机采访了几位刚刚签完购房合同的购房者。一位女士高兴地告诉记者:“我和我对象打算今年结婚,早在年前就定下了买房的事,房子看了好几家,最后定下名士豪庭,买这边是因为地段、价格、户型什么的都还比较满意,总体来说算是高性价比的房子。正好趁着过年

传统佳节,春节难得的长假。很多外地打工的人群纷纷回到家乡,希望在家乡买房置业,消费需求增强。尽管楼市处于休市期,但很多返乡者需要在几天时间里了解项目、锁定房源、下单,所以有些房企也会放弃这长达数天的假期歇业,卯足劲开始新一轮营销。除了抛出

与之截然不同的是,在走访中,记者也发现从春节前最后一个周末开始至年初八期间,不少楼盘进入休整期,走量以自然销售为主,售楼处内工作人员也不是很多。即使有的楼

盘有几组看房者,但观望情绪浓厚,看房者多是初步了解情况,进入详谈阶段的并不多见。

对于这种现象有业内人士告诉记者,受“春节效应”的影响,不少楼盘成交平淡也在情

从官方统计的数据来看,1987年才有全国性的房价统计。

1987年商品房销售面积2697万平方米,总量上似乎也不少,可相对于庞大的国民总数,实在太少,只能满足几十万人的居住需求。当年的全国平均房价是多少?408元/平方米。看起来不高,但相对于当时的居民收入,也属于不可承受之重。

一直到1992年,房价维持在单价千元以下,但每年的涨幅可观。1998年,在新中国短暂的房地产历史上是一个分水岭。在连续两年的北戴河会议酝酿之后,当年7月3日,国务院颁发《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,核心内容就是从当年下半年开始停止住房实物分配,实行货币化。继而从1999年开始,中央在全国范围内推行住房分配货币化制度。

也就是在1998年,房价的单价跃上2000元。现在回过头来看,房地产市场化之后,房价应该大涨啊。但实际上没有,1998~2000年,房价维持不动甚至略有下跌。想来有很多人会懊悔为啥没有在那几年紧跟政策的脚步呢?当然,房价的3年原地踏步应该和当时遭遇东南亚金融危机也有关系。

从今天回头看,房价在2001~2003年还是给足了很多人机会,小幅上涨。不过也就是在当时,市场上出现了房价泡沫的声音,现在想想,大有在股市2000点时就喊泡沫的意味。而从2004年开始,房价开始如脱缰之野马,再也不给希望下跌者以机会了。全国平均房价的单价一路跃过3000、4000、5000、6000元关口,直到2014年才稍有喘息。

• 1998年之前的房价

接下来数年,没见到房价数据的记载。到了1988年7月,中国第一个土地拍卖、按揭贷款,真正完全意义上的商品房小区东晓花园在深圳竣工,售价是1600元/平方米。

再后来,1989年2月15日,北京首次公开出售建在黄金地段的商品房350套,每平方米最高2000元,但只被预订了250套。没办法,还是太贵了。

上世纪90年代初,海南大开发推动了房地产市场的繁荣,上海市中心房价涨到6000元/平方米,但随着1993年第一次房地产调控,海南、北海等地房地产泡沫破裂。

泡沫破裂效应蔓延至全国,1994年上海市中心房价降到3000元/平方米,市场一片萧条。

接下来数年,同样没见到房价数据的记载,直到1998年住房改革。当年,广州市实行房改政策,东湖新村部分属于单位福利分房的住户可以800~1000元/平方米买回房子,部分则以2800元/平方米的价格出售给部分租赁的住户或拆迁户。

官方的数据是怎么样的呢?国家统计局2013年



公布的《1987年以来的国内商品房平均价格及上涨情况概览》显示,1987年全国商品房平均单价408元/平方米,到1992年之前基本维持在每年上涨100元上下的节奏。

到了1993年,房价涨幅加速,海南大开发中的房地产热潮对此应该功不可没。而在海南房地产泡沫破裂之后,1994年的房价回归先前的正常涨幅。

随着全国推广住房公积金制度,以及1995年工商银行推出第一个商品房贷款,从1995年开始,全国平均房价以每年约200元/平方米的涨幅向上,直至1998年东南亚金融危机。