



降价,正合刚需胃口

口方志勇

被动调整叫做短视,顺势而为叫做远见。附加值高企的改善型物业成交越发寡淡,反之低总价、高利率的类产品,从近期各大城市的楼市表现来看,均成为目前楼市成交主力军。在上海,已出现刚需排队置业的景象,北京的二手房市场,刚需买家则占据相当大的比例。刚需群体引发的楼市小阳春颇为明显。

有人说,如此剧烈反差是否意味着地产调整时代正在告别拓荒色彩?适者生存,消费者眼光与胃口越发实在,刚需住宅正是成为演绎务实价值观念回归的最对味产品。

存,消费者眼光与胃口越发实在,刚需住宅正是成为演绎务实价值观念回归的最对味产品。早在去年底,北京、上海、杭州、重庆等十余个城市出现楼市政策微调,内容涉及限购门槛、普通住宅标准、放宽公积金、税费优惠及购房补贴等。不一而论,看似条条都在照顾刚需购房者,地方政府意图明显,即在不违背中央政策精神的情况下,力保刚需。楼市调控的“差别化”待

遇正是中国城乡一体化建设中“大庇天下寒士俱欢颜”得以落定的最重要招数。显然,调控方正在考虑掌控好调控的“度”。于是,在林立总总的庞大市场存量中,刚需产品定位明确、薄利多销、满足刚需,销售策略随行就市,顺应市场和政策,强调“个盘利润率”的地产个体户面临严峻生存挑战。

对动辄成百上千万的改善、再改型产品,对于楼市调控长期下的看空市场,下单者的询价耐性已谨慎得只剩下在售楼部走马观花。而最终,形象一直不太惹眼的刚需产品,却最终成为“销控、价控”时代的开发商救命稻草。可以住差一点的房子,但你必须要有房子住!于是我们说,这个时代,幸好还有刚需购房群体。

刚需·数据分析

刚需·数据分析

刚需·数据分析

刚需·数据分析

刚需·数据分析

上周成都主城区新房成交周环比猛增九成

根据成都链家地产市场研究部统计,2012年3月第3周(3.12—3.18),成都主城区新建商品住宅共计成交229797.3平方米,为今年首次周成交超过20万平方米。新房日均成交约382套,共计约2673套,与3月第2周成交约2064套相比增长29.51%,较2月第3周约1399套相比大幅增长91.07%。同期,成都主城区二手房成交量约706套,也达到年初至上周的最好水平。

首次周成交超20万平米

3月第3周,新建商品住宅周成交量约2673套,在3月第2周的较高水平上继续出现提高,刚性需求释放呈平稳上升态势。上周3个住宅供应项目,共计793套商品住宅进入市场,上周成交约2673套,总成交面积达到20万平米。在整体市场成交量继续增长的情况下,成华区共计成交1067套,环比增长104%,成为拉动新房成交增长的主力。而其他区域环比增长均在30%以下。上周新房需求较为集中地在成华区释放主要源自两个方面:一是当前成华区在售商品住宅项目数量仅次于高新区,可供选择的房源较

多;二是区域内均价9000元/平方米以下在售楼盘数量占比71%,与其他区域相比,刚需楼盘供应更为集中。新增供应方面,上周共计4个项目取得预售许可证,其中3个住宅项目于3月16日集中获得预售许可证,供应住宅面积75542.48平方米,共计约793套商品住宅获批上市,与3月第2周约1265套的供应量相比减少37.31%。成都链家认为,3月前两周供应量均保持在1000套之上的较好水平之后,上周出现供应量有所减少属于市场的正常波动。就历史数据来看,每年5月初成都春季房交

会以前,大部分开发商都会增大推盘量以满足传统的成交旺季。在当前住宅成交情况日益转好的情况下,今年5月前周均供应量有再次出现高峰的可能。而上周供应项目虽然较前周明显减少,但依然以满足刚性需求为主。除位于二环内的协信中心拟售均价较高,约在9500元/平方米之外;香榭国际及保利心语均位于三环以外的高新区,拟售价格均分别为7100元/平方米及7500元/平方米。从本周入市项目中大部分住宅面积在70-100平方米、总价50-80万元来看,满足刚性需求定位较为明显。

二手房延续“小阳春”

上周,成都主城区二手房成交量约706套,达到年初至上周的最好水平。主城区6个区域中,“北改”工程的主要承载者金牛区超越了2月第4周成交量排名首位的锦江区,连续3周在各区域中排名第一。据统计,上周成都主城区二手住宅共计成交58387.44平方米,日均成交约101套,较3月第2周成交的632套增长了11.71%。较2月第3周的439套,则大幅增长60.82%,延续了楼市小阳春态势,截至3月18日,3月份成都二手房成交套数已经达到约1578套,预计本月总成交量有望达

到2011年调控后3-12月份月均成交2300套左右的水平。从九眼桥、紫荆、玉林、金沙、光华、内双楠、外双楠这几个热点区的成交情况来看,先卖再买的改善性需求依然是促成交易的主要动力。但在当前低价新房和现房对首次置业者分流日益加剧的情况下,未来二手房市场回升的速度与程度都将低于新房。上周主城区6个区域内,金牛区二手住宅成交量最高,约为165套;武侯区约140套排名第二,高新区约89套为上周成交最少区域。成都链家

分析,最近这几周武侯区的二手房成交量增长,是由于武侯区前期成交基数较低,所以涨幅最为明显。而金牛区二手房成交量连续3周排名第一,其各周成交均保持在140套以上的较好水平,则是受到2月初“北改”工程的影响;一些区域相继取得拆迁赔付后,释放出了一定量的购房需求。由于北部新城的一手住宅房源大多地处三环以外,生活配套相对不够完善,部分定位在城北继续居住的刚需购房者进入二手房市场,促成了金牛区存量的加速消化。 华西都市报记者李晖

本期房产周刊
精彩导读



当刚需碰上阳光……

阳光很提劲 加速刚需爆发

数据显示,在1-2月份的这波销售小阳春过程中,成都主城区销售房源超过8000多套,其中面积在70-90平方米刚需房源就超过了5000多套,被积压的市场刚需终于开始爆发。北改工程的启动又瞬间点燃了城北楼市,成都·海峡商贸城营销总监胡雪峰表示,“随着北改工程的曝光及陆续启动,以刚需为主的城北楼市迎来了近几年来最好的开局,来电量、来访量都成倍增长,成交量也相当喜人。”

进入3月份,成都楼市热度更是随着气温的变化而不断升温。有购房打算的人们,巧妙地将踏青和看房结合了起来,让短暂的周末时间过得异常充实。上周末,罗女士带着刚出生的宝宝,一家人驱车到了三圣乡幸福梅林风景区,晒着暖融融的太阳,一家人在周边林荫小道走走停停,春风拂面,阵阵青草的清香和各种花儿的芳香扑鼻而来,累了就到旁边找一家农家乐一边喝茶一边聊天。

如此优美的环境让罗女士感叹,“要是能生活这样的环境中该有多好”,家里有了新成员后,原来的小家就显得小了点,换房就开始列入规划,利用周末时间既可以带着家人一起踏青,又可以了解景区周边的楼盘信息。罗女士表示,当天她和家人顺便了解了区域内几个在售楼盘,包括四海逸家、华都美林湾和卓锦城等,她对四海逸家的社区环境和独特的“空中别墅”户型特别中意。

春游潮方法 踏青售楼部

传统春游三部曲在今年增加了新内容,踏青、赏花、品美食之外,成千上万春游族涌入景点附近或沿线品质楼盘售楼中心,开发商更是抓住机会推出了系列优惠促销活动,针对中小户型的刚需购房者力度更大,迟到的阳光无形中成为近期楼市吸引人气的好手段。据透明房产网数据统计显示,3月19日成都五城区(含高新)新建商品住宅共成交487套,环比增加649.23%,销售面积40461.29

㎡,环比增加569.91%。成都新建商业用房共销售24套,环比增加2300%,销售面积1729.34㎡,环比增加2679.4%,春游族的刺激成就了成都楼市销售的一个小高潮。这个春天,除了踏青游园,邀上几个朋友到售楼部品茗聊天,棋牌娱乐,也是另一种惬意!目前成都各大楼盘在近期都推出了一些新颖别致的活动。3月24日,富豪·新岸新批次房源19栋将举行盛

大的开盘仪式,届时将推出“买房送宝马豪车”、“iphone等你拿”的活动;河畔新世界预计将在3月24号开盘,推出90-135平米精装房源。近段时间,凤凰城“首府特卖会”、复地雍湖湾清盘特卖、复地御香山重庆看房团、复地复城国际全球招商大会都已陆续启动,现场看点非常多,说不定也会在这个春日给您带来惊喜。 熊平 黄琳

人群分析 | 刚需市场的三种颜色

P34

热销户型 | 知名设计师帮您选户型

P38-40

区域热点 | 刚需催热成都9大板块

P42-43

土地情报 | 品牌开发商开始“抢地”

P46

春三月,阳光。踏青看花,选房买房两不误。

成都,终于度过了这个超长的冬天,从上周开始连续放晴。一旦给点阳光,成都这座休闲到骨子里的城市,瞬间就爆发出疯狂的能力,成都周边不管是锦江边,公园绿地还是龙泉山、三圣乡,蜂拥而至的人群绝不放过任何一丝感受春天,亲近大自然的机会。

当然,外出的人们当中,有一部分人不仅仅是赏花的,他们还有一个目的:选房买房。从2月份开始,成都楼市忽然迎来了一波销售小高峰,包括华润、保利、绿地、国嘉等开发商的多个楼盘,市场表现异常抢眼。