省城二月份房价环比降 5.52%

□均价为7287.84元/平方米

□中低价位项目开盘多

本报3月3日讯(记者 喻雯 实习生 王斐然) 3日,济南市建委发布了2月济南市新建商品房市场情况。数据显示,济南住宅销售8393套,均价为7287.84元/平方米,均价环比下降5.52%。业内人士分析,均价下降与当月成交的主导产品结构有关,2月份,中低价位的项目所占比例高,这就拉低了均价。

从济南市建委发布的2月省城新建商品房市场情况看,新建商品房网签11298套共计1107641.27平方米。住宅销售8393套共计969142.13平方米,均价为7287.84元/平方米,与去年2月份同比增长1.17%,与今年1月份环比下降了5.52%;办公写字楼销售42套,共计6818.84平方米,均价为13347.65元/平方米,同比增长53.15%,环比增长12.27%;商业用房销售316套,共计29335.91平方米,均价为21865.43元/平方米,同比增长0.68%,环比下降12.63%;公寓销售365套,共计24180.97平方米,均价为7256.68元/平方米,同比增1.32%,环比下降31.5%。

房价该向何处走,人群中多了观望者。 喻文 摄

相比一月份的市场情况,一月份济南住宅销售6519套,共计790000.88平方米,2月份的住宅销售量增加了1874套。从各个区域的网签情况来看,历下区网签4022套,均价7522.44元/平方米,在各个区中高居首位。高新区网签2190套,均价为7169.63元/平方米,紧随其后。槐荫区网签1137套,均价7037.08元/平方米排在第三位。

对此,省城房产评论人于清表示,以目前济南商品房的供应情况来看,眼下能集中供应房源的主要是东部、西部和北部,济南市中心的房源已基本不多了。这也与济南"东拓、西进、南控、北跨、中疏"的发展格局是相对应的,尤其是京沪高铁的即将通车,在西客站的带动下,西部房源的升值潜力还是很大的,下一步,省城北部、西部将是开发商开发的重点区域。

◓头条链接

房价环比为啥下降

中低价位主导项目增多所致

本报记者 喻雯 实习生 王斐然

2月份的住宅均价为7287.84元/平方米,环比下降5.52%,均价为何也出现下降?对此,世联怡高市场研究部经理李臻分析,每月的均价与当月成交的产品结构有密不可分的关系。每月的均价要分析这个月成交的主导项目是什么,如果高价格的项目所占比例低,均价就会低,相反,如果高价格比例高,就会抬高均价。2月份,济南集中开盘的项目均价都在7000元左右,而且不少楼盘也在打折。

李臻称,均价最高的项目在市中区,均价为9765.05元/平方米,但是这种高均价的项目网签项目只有150多套。而天桥区项目的均价仅为5665.49元/平方米,历城区项目的均价为6381.40元/平方米,这类均价也拉低了均价。综合这些因素,2月份均价出现下降,也就是正常现象了。

在"济十条"等限购政策的影响下,济南2月份的住宅成交量相比一月份为何还会出现千余套的增长?记者了解到,在济南限购细则出台之前的空当期,省城有部分开发商改变了营销策略,提前开盘,仅在2月下旬,就有3个项目扎堆开盘。开盘项目大都以中小户型的房源为主,西部楼盘开盘,300多套房源遭千余人疯抢,北部的一项目开盘时,200多套房子也有500多人抢购。均价较低,总价也较低,在政策影响下,不少购房者的刚性需求得到释放,这种放盘量的增大也促成了成交量。

除了放盘量的增加,于清分析,由于济南的限购细则迟迟未出,不少之前没有网签的,都赶在月末的时候集中网签,这也是大的拉动作用。此外,也有部分投资客搭"末班车"抢购一些房源,只要能网签,就立即购买。"在这种特殊的空当期,就会有不少购房者突击集中购房或网签,这是正常现象。"