

省城住宅市场刚需得天下

2011年春节刚过,被称为史上最严厉的调控便相继出台。随着限贷、限购、加息的一系列影响,2011年上半年,改善型、投资型住房得到了抑制,刚性需求成为市场的成交主力。总体来说,传统的黄金5、6月成为上半年月度成交的高峰;在大盘地带动下,济南西部连续几月成为明星成交区域。

刚性需求为助力

据统计资料显示,2011年上半年济南住宅成交13006套,142.3万套,平均每套面积109平方米。成交面积其中5月份达到成交高峰3495套。受春节假日影响,2月成为交易低谷,成交1170套;3月,“鲁版”和“济版”国八条细则出台,国家宏

观调控政策逐渐被地方化,限购细则被明确化,市场交易量不高,3月共成交1337套。

春节刚过,绿地国际花都、恒大名都、尚品清河等楼盘低价入市加推,主要以满足刚性需求为主的户型,吸引了众多购房者趋之若鹜。

恒大名都、恒大城、万象新天、鲁能领秀城、绿地国际花都等大盘成为上半年济南楼

市的绝对供应、成交主角。这些楼盘供应的户型面积大多为满足首次置业者的需求。万象新天销售人员介绍:“每次加推房源,90平方米左右的房子很快便被抢购一空。”5月份,恒大城推出1138套房源,高性价比以及满足刚需的特点,当天成交了千套房源。

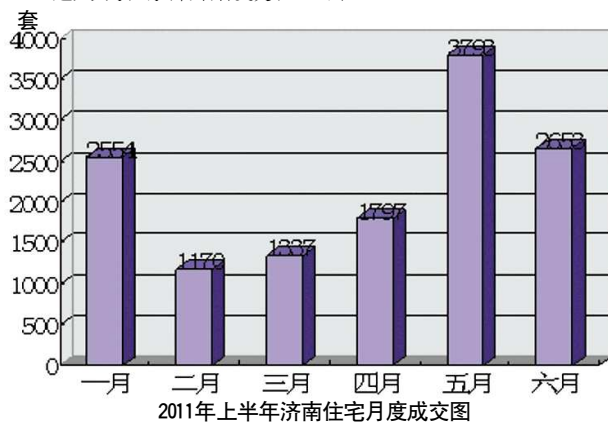
西部成热点区域

2011年与往年最大的不同,东部不再是一支独秀,连续几个月西部成为住宅市场交易的主力。数据显示,从1月到4月,西部的成交量都高于其他区域。1—2月,西部共成交1912套房源,占两个月总成交量的51%。

西部成为热点,与西客站的建设、西部开发密切相关,同时大盘绿地国际花都开发带动成为主力因素。

进入5月,东部开始发力,

成为当月市场成交的主力区域,共成交1692套,占到总成交的49%。北部在恒大城、万象新天地带动下,销量明显攀升。



成交量达121.26万平米

济南土地成交同比降半

根据济南市国土资源局公示的数据,上半年济南市新增土地供应60宗,总共189.5万平方米,其中成交43宗,成交面积121.26万平方米。相比去年240.13万平方米的成交量,锐减了一半。

从供应看,去年上半年供应86宗土地,相比去年同期,今年土地供应减少26宗。具体到供应量,去年上半年供应土地共344.62万平方米,土地供应锐减近5成。

从成交看,去年上半年成交44宗土地,今年上半年的43宗成交基本持平。具体到成交量,去年上半年共成交240.13万平方米,为今年上半年成交量121.26万平方米的近两倍。

2季度成交106.2万平米

上半年土地市场前坏后好

从上半年土地市场成交情况来看,呈现出前坏后好的局面。

从供应上看,一季度济南市仅供应5宗用地,供应13.36万平方米用地,而到了第二季度,土地供应突然大幅增加,供应55宗土地,一共176.07万平方米。

从成交上看,一季度济南市一共成交8宗土地,成交面积为15.06万平方米。而二季度济南市成交35宗土地,共成交106.2万平方米。二季度成交明显好于一季度。

业内人士表示,上半年土地市场前坏后好,一方面是由于年度供应计划的安排,另外一个很重要的方面是,年初由于济南市刚刚出台限购令,市场处于观望中,随着四五月份市场形势的明朗和好转,土地市场也逐渐活跃起来。

上半年供应189.5万平米

商业和居住用地仅供应全年2成

按照济南市2011年土地供应计划,今年济南市计划供应城镇住宅用地102宗,共921.91万平方米,供应商业金融业用地41幅,共145.37万平方米,总供应土地面积为1067.28万平方米。

截至上半年,济南市共供应60宗用地,189.5万平方米,目前供应仅为全面供应的2成。

上半年商业类用地炙手可热

商业用地成交宗数占总数近一半

今年上半年商业用地频频成交,掀起了一股商业用地成交潮。在成交

的43宗土地中,有19宗为商业类用地,占到了总成交数的近一半。

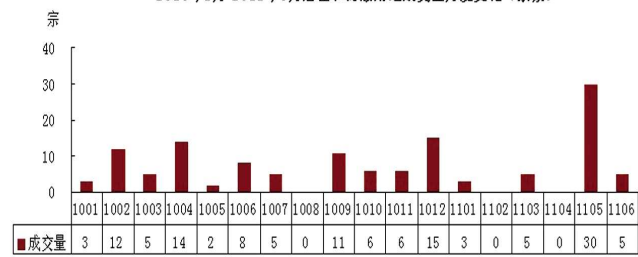
不少新企业和新进入企业,把眼光聚焦到了济南的商业类用地上,世茂、祥恒置业、中铁置业、东拓置业、祥泰实业、天泰地产、三庆置业、精邦置业等多家企业先后参与并获取商

业用地。

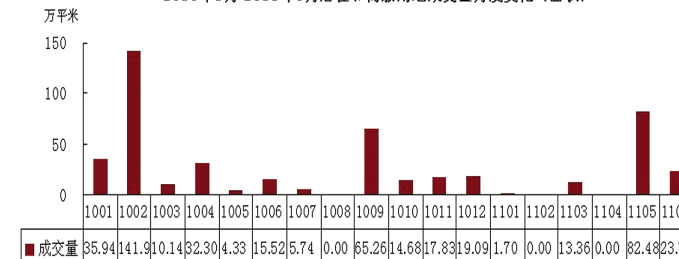
对此,部分业内人士表示,最近两年的房地产调控政策,国家主要是在针对住宅市场进行屡次打压,而商业则影响较小,于是不少开发商看好商业类产品,把资金投向商业地产。

(楼市记者 刘万新)

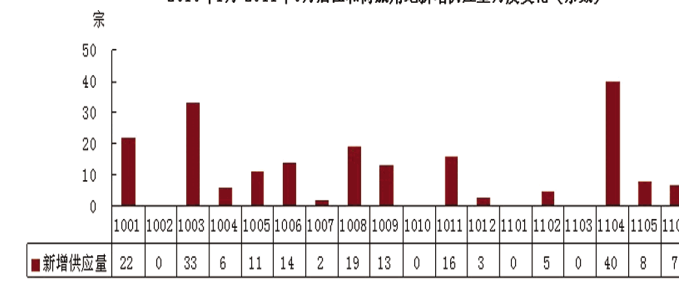
2010年1月-2011年6月居住和商业用地成交量月度变化(宗数)



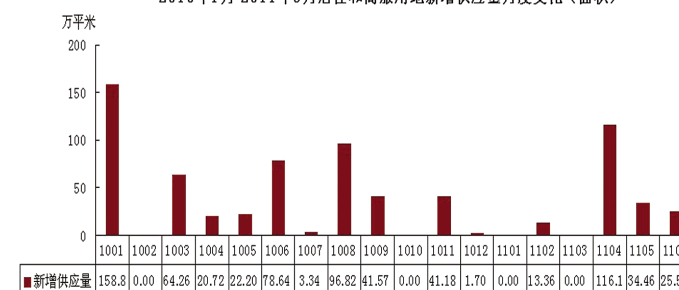
2010年1月-2011年6月居住和商业用地成交量月度变化(面积)



2010年1月-2011年6月居住和商业用地新增供应量月度变化(宗数)



2010年1月-2011年6月居住和商业用地新增供应量月度变化(面积)



(数据由世联怡高提供)

房价调控之后企稳

楼市下半场:进入相持阶段

成交:冰火两重天或将延续 5、6月份的成交放量,但几家欢乐几家愁:部分刚需盘的成交量不减反升,高档住宅则不幸愈冷,成交量出现萎缩。世联怡高济南总经理朱江认为,限购、限贷和加息将很多购房者拒之门外。购房者在“被动”观望之后会更加淡定,这种成交态势将继续蔓延至下半年。

价格:跳空之后将企稳

合富辉煌市场研究中心许传明认为,本年度行业政策变动频繁,价格走势将有所平缓,高位盘整的态势可以预期。近期不少项目纷纷推出的打折、降价活动,和2008年的行业低潮如出一辙。

房价下探的核心原因在于资金。一方面,随着央行今年第六次调整存款准备金率至21.5%的高位,部分银行逐渐开始放弃收益率较低的个人房贷业务。即使仍可办理,条件也日渐苛刻,购房成本的上升,也将促使部分投资型购房者离场。开发商的融资成本、融资难度加大,资金链趋紧张将逼迫开发商为保障资金

安全而降价跑量。同时,连续加息的累计效应正在集中释放,房价缺乏上扬动力,甚至将加速下探。

格局:商业、郊区置业更加明显

合富辉煌的统计数据显示,上半年,恒大城、绿地国际花都、中海国际社区、天鸿万象新天等近郊项目占据了市场成交量的50%左右,这也反映出在限购之后,高端需求受到抑制,首置或首改的刚性需求仍比较旺盛,不断上涨的房价使住宅需求不断被挤出从而郊区化,同时城市规划、交通成本缩减,实力开发商运作号召能力也使被动外溢板块提升至主动郊区化板块。

另一方面,商业楼,包括写字楼和商铺却在限购限贷后“因祸得福”,华强广场商铺公寓的热销即是明显一例。朱江认为,商业地产走强并非普惠,地段较好,开发商运营能力强,真正有投资价值的商业地产还将供不应求,综合素质不高的也会面临销售困难。

(楼市记者 矫娟)



观沙排,亲沙滩,筑个家在海边

三山岛金沙灘两日游火爆招募

炎炎夏日,滨海旅游成了最好的避暑消夏方式。7月16日—19日,正值首届亚洲大学生沙滩排球锦标赛在莱州金沙灘隆重举办,安联·三山岛、齐鲁晚报联合莱州信旅行社联合推出一趟特别的消夏之旅“观沙排、亲沙滩、筑个家在海边”——莱州黄金海岸乐活滨海消夏两日游活动。

莱州三山岛被誉为养生之岛,是山东距离内陆最近的黄金海岸。三山岛黄金海岸旅游度假区,拥有34公里海岸线、万米金沙灘、沙滩平缓均匀;海水清澈湛蓝,最养生的海水浴场以及3万亩黑松林生态景观

带,广袤绵长……本周末,还将有来自于亚洲10个国家和地区的、具有国际水准的沙滩排球比赛,是为钟情滨海生活的海内外人士,打造休闲、养生的极致精品度假天堂。

游客可以亲历国际水准的沙排赛场、体验碧海蓝天下的海水浴场、游弋富含负氧离子的万亩黑松林、鉴赏北部滨海养生大盘、品味美味的海鲜大餐。

本次行程,7月16日(周六)早上发车,7月17日(周日)下午返程。入住准五星级黄金海岸大酒店。报名电话:0531-86955699