记者寻找楼市“中坚力量”

六七字头房源成抢手货

随着货币政策的逐步放松,加上刚需长期被压制,从2月份以后,市场呈现回暖趋势,尤其是六七千元的低价房源成为市场成交主力。中海国际社区、绿地国际花都、绿地新里凡尔赛公馆、恒大城、海信慧园等低价楼盘颇受购房者青睐。

济南六七千元房源一览表(部分)

项目名称	位置	面积(平米)	价格(元/平米)
丁豪广场	国际会展中心对面	45—70 75—200	7500—10000
中海国际社区	济南九曲	80—200	7000—8000
海信慧园	国际会展中心北500米	88—141	6650起
恒生伴山	济南建筑大学西侧	69—130	6350起
涵玉翠岭	小汉峪西山坡	79—160	高层7300起
茗筑美嘉	国际会展中心北300米	89—94	均价7600
圣泽方正园	无影山东路87号	107—138	7588起
绿地国际花都	党杨路和刘长山路交会处	85—115	2房48万起 3房58万起
绿地泉景园	党杨路和刘长山路交会处向东1500米	88、116、125	均价6500
绿地新里梵尔赛公馆	济泺路和泺安路交会处	90—114	5900—6700
恒大城	工业北路路南	108—148	起价6500
永大颐和园	邢村立交桥西侧	90	6789元起

3月成交均价7738元

根据世联怡高的数据统计,3月济南市市场整体成交价格为7738元/平米,同比下降20.4%,环比上涨5.6%。

从整体市场来看,市场降价已经成为不可逆转的趋势,多个楼盘由之前的“特价房、一口价”转为新开产品低价入市的销售策略,开发商对于新推房源的定价更加趋于理性。而市场由之前的“刚需低价”转向“全面降价”,中高端项目降价也取得相对较好的销售业绩,与此同时也推高了市场整体的成交均价。

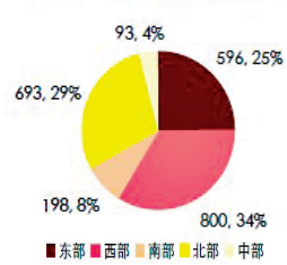
随着销售的逐渐回暖,4月份开始多数项目在大幅调价以后,开始适度地小幅回调房价,比如中海国际社区、盛世名门、恒生伴山、御景城等楼盘。

六七千元刚需盘是成交主力

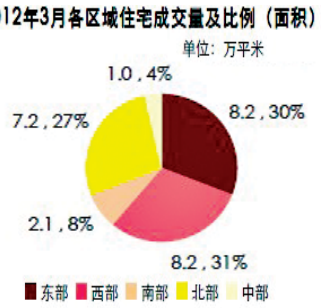
从统计数据来看,3月刚需楼盘继续发力,市场成交依旧集中在西部、北部。本月西部成交最多,共成交800套、8.2万平米,套数和面积分别占成交的34%和31%;北部位居第二,共成交693套、7.2万平米,套数和面积分别占成交的29%和27%;东部位居第三,共成交596套、8.2万平米,套数和面积分别占成交的25%和30%。东部因供应产品面积较大,导致区域成交套数虽然较西部少,但成交面积与西部相当。东部供应主要以大面积产品为主,成交套数所占比例逐渐降低,也从侧面印证了市场目前以刚需为主的特点。

业内人士表示,房价的整体回调,主要因为成交主力为郊区六七千元的房源有关。尤其像东部的万象新天、恒大城,北部的绿地新里梵尔赛公馆,西部的绿地国际花都,南部的中海国际社区,在这些六七千元的主力热销楼盘的带动下,房价整体成交价也并不高。

2012年3月各区域住宅成交量及比例(套数)



2012年3月各区域住宅成交量及比例(面积)



3月成交房源2380套

根据世联怡高的统计数据分析,3月住宅市场成交2380套,一共26.8万平米,同比上升88.6%和101.5%,环比上升35.3%和41.1%。

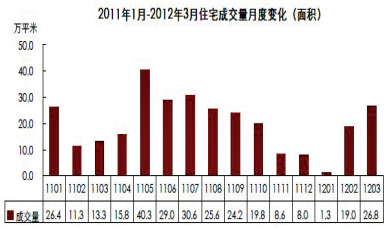
3月市场成交呈现快速复苏的情况,这一现象表现出市场供需基本对路,紧凑面积低总价产品成为市场供应主流,刚性需求得到释放。

而供应方面,3月住宅总供应量为9033套、109.0万平米,同比增加72.0%和79.3%,环比增加0.3%和3.6%。其中新增1782套、22.8万平米,同比增加1.1%和25.3%,环比增加1284套、17.4平米。

数据显示,3月份,住宅供应总量与上月基本持平,但是供应结构有较大变化,市场库存消化加快,新增供应大幅增加。

2011年1月-2012年3月住宅成交量月度变化(套数)

2011年1月-2012年3月住宅成交量月度变化(面积)



(楼市记者 刘万新)
(数据由世联怡高提供)