

# 6月楼市成交量创今年新高

## 价格与5月持平,但优惠幅度增大

本报济宁7月18日讯(记者 刘守善) 18日上午,国家统计局公布了6月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况,其中,济宁市的新建商品住宅价格与上个月持平,虽然价格没有变动,但济宁城区目前的多家在售楼盘,均推出了各种优惠措施,而且优惠幅度比往年明显增大。

与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有19个,持平的城市有20个,上涨的城市有31个。其中,济宁市的房价与上月持

平,比去年同期下降了0.9个百分点。“从我看过的一些楼盘可以了解到,价格虽然都没有上涨,但和我们能够承受的价格相比,现在房价仍然很高。”18日,记者采访了一位正打算买房的市民,他表示,房价没有上涨说明房地产调控政策有了成效,但他希望的是,这些政策能让房价下降。

受到调控政策的影响,济宁市民对买房更多的持观望态度,这从开发商推出的一些营销策略上也

可以看到,和购房者博弈的过程中,开发商首先表达了让利的姿态。城区北部一楼盘销售经理告诉记者,由于房子不好卖,城区几乎全部楼盘都推出了优惠,或者交定金抵部分房价,或者减免相关的补贴,还有赠送物业费的。

济宁统计信息网发布的“上半年全市房地产市场形势分析”中指出,全市房地产开发投资增速逐月回落,施工步伐放缓,商品房待售面积快速增加。但也出现了一些新

情况,房屋竣工步伐加快,销售市场自4月份呈现回暖迹象以来,成交量逐月提升,6月份成交量创下今年以来新高,商品房销售面积和商品房销售额降幅双双大幅收窄,销售市场回暖迹象明显。针对销售回暖的迹象,分析指出,楼市呈现明显回暖迹象,主要是一些楼盘集中销售造成的。6月份,汶上县的泉河丽景小区和市中区的王母阁片区项目当月分别销售9.9万和9万平方米,两个项目当月销售面积占全市当月销售

面积的39.4%,对全市成交量降幅的收窄起到了较大的拉动作用。

一位业内人士指出,楼市表面的回暖,其实也和开发商在没有降价的情况下进行的“以价换量”行为有关,优惠力度加大促进了交易量上升。此外,截止6月底全市商品房待售面积138.5万平方米,是去年同期的3.9倍。按照今年的月均成交量,在无新增可售面积的情况下,目前的可售面积需6个月才可以“消化”掉。

一个多月没有开张

# 济宁市部分典当行自降费率

文/片 本报记者 何泉峰



►目前,济宁市拥有21家典当行,其中城区占到14家。

“今年的形势不好干,与去年同期相比业务量下降了不少啊。”连日来,记者走访济宁市城区典当市场时,多位业内人士发出同样的声音。受货币政策影响以及在银行、小额贷款公司、投资担保公司等放贷机构的挤压下,做为特种行业的典当行也开始降低自己的姿态,部分已经悄悄降低综合费率,有的甚至只收费用不收利息,以求夹缝中生存。

## 月综合费率降至2%

18日下午,位于市中心的一家典当行里,十分冷清,三处柜台只有一位工作人员。“现在业务量很少,那两个请假回家了,你可以咨询我。”这位王姓业务经理一听记者要办理业务赶紧从柜台里走出来。“你是我今天接到的第一位客人,现在主要做房地产抵押贷款,月利率不到3分,办理抵押登记后,一天就可以放款,最长期限是6个月。”他告诉记者,还可以续当,现在贷款合适,比去年每月贷款利率降了1分多。

为何利息会出现降幅?“受央行两次降息影响,现在六个月内贷款月利息是0.466%。”王经理告诉记者,为了吸引客户,他们把前几年一直采用的房地产典当月综合费率上限2.7%直接降到2%。

按照《典当管理办法》规定,典当行的收益有央行贷款利息和综合费用两部分组成。然而,记者走访中发现,城区的个别典当行却只收综合费用。“现在同行之间也产生了竞争,今年全市典当行数量增加到21家,城区就有14家,听说还有一两家正在审批中。”其中一家典当行的卢经理说,有

时费率还会打折。

## 房地产业务下滑三成

“与去年底高峰期相比,现在的房产典当业务至少下滑了三成。”在采访中,一位典当行的负责人告诉记者,随着央行年内第二次降息的到来,货币政策宽松信号明显,存贷利差进一步缩小,银行利率相对典当行低,原先的一些业务流向银行。

据了解,目前房地产业务是济宁市各家典当行的主营业务,业务量占比一般都要在90%以上。“由于房产典当比例比较低,最近有不少典当客户将原先抵押的房产不再进行续当,转投银行抵押贷款。”该负责人还告诉记者,部分客户开始回流银行和小贷公司,导致房产典当综合费率也开始下滑。

一位业内人士认为,目前在各家典当行中,房产典当业务都是绝对的重头戏,在银根紧缩时期,银行贷款限制较多且放款较慢,典当行的流程设计更灵活,审批放款比较快。为了筹集流动资金,大量小开发商会向典当行筹款,并成为典当行的主要客户。年内央行在一次次下降存款准备金率后,多次向

各家商业银行逆回购资金,现在银行资金相对充足,信贷政策的也宽松起来,各家银行对于中小企业的贷款都有不同程度的松动。导致一些能提供比较好的担保物的企业,如房产、汽车等,融资一般都会首选银行,房产典当业务开始“缩水”。

## 新兴金融机构挤压

记者调查了解到,随着国家对民间融资方面的放宽,走在济宁市城区各条大街都能看到大大小小的投资担保公司,然而这类公司同样推出快速放贷等业务,有的贷款利率与典当行差不多。

“此外,还受到银行、小额贷款公司、担保公司的竞争,随着一些新兴金融机构的兴起,中小企业融资渠道的拓宽更是挤压了典当行的生存空间。”一位业内人士说,小额贷款公司同样针对中小企业和个体户,和他们相比,典当行需要抵押担保品,而小额贷款公司可以提供无抵押、免担保的信用贷款。从贷款利息方面来说,典当行也没有什么优势。目前,市内小额贷款公司月综合费率为1.6%左右,而典当行则高达3%。

# 南四湖上级湖17日关闸 下级湖首次突破汛限水位

本报济宁7月18日讯(记者 李蕊 通讯员 陈国浩) 17日11时12分,济宁南四湖上级湖关闸,完成了入汛以来首次调洪。本次开闸调洪历时六天,累计向下级湖泄洪达3.3亿立方米。此外,记者了解到经过多日的泄洪,下级湖当日也首次突破汛限水位,面临开闸。

10日12时36分,面对多日的持续降雨南四湖上级湖水水位明显上涨,高出汛

限水0.04米。随即,二级坝二闸适时开闸调洪,开启瞬时流量为每秒819立方米。经过长达六天的泄洪,截至17日11时12分关闸时,共累计向下级湖泄洪3.3亿立方米。

“经过几天的开闸调洪,目前下级湖水水位也超出了汛限水位。”据济宁市水文局高级工程师朱新庆介绍,截至18日上午,南四湖下级湖水水位已达到32.52米,超出汛限水位0.02米。

蓄水量也达到了7.9亿立方米。“自上级湖开闸放水以来,平均每天下级湖的水位都得上涨6至10厘米。一般情况下超出汛限水位就要开闸,但也有特殊情况。”朱新庆表示,是否开闸还要取决于近期的降雨量和目前所处的汛期时段。他表示由于目前正值汛中,且最近还将出现降雨,所以近两日下级湖开闸泄洪的可能性比较大。