新房和二手房均“量跌价涨”

房价涨势依旧,考验调控政策

本报记者 喻雯 实习生 王圣彦

新房价格环比涨0.16%

4月27日,周六。省城西客站附近的一家楼盘正在搞活动,前来看房的市民络绎不绝。4月29日,该楼盘加推170多套房源,价格在6400元/平米至7200元/平米。

西客站的另一家楼盘同一天推出的256套房源,均价在7000元/平米。

记者注意到,两个楼盘的均价已由去年10月的6000元/平米涨到了6800元/平米。西客站另一大盘恒大雅苑也由去年10月的6800元/平米涨到了7800元/平米。

不仅是西部,东部楼盘也“涨劲”十足。地处东部旅游路的中铁逸都国际,均价由7000多元/平米上调到了8400元/平米。万科金域国际3月份均价为10000元/平米,相对春节前9500元/平米的均价,涨了500元。

国家统计局发布的3月数据显示,济南新房价格已连涨9个月。5月2日,中国指数研究院发布的4月中国房地产指数系统百城价格指数报告也显示,济南房价环比上涨0.16%。

房价一路上涨,成交有何变化?济南市建委官方数字显示,4月共成交新建商品房6295套,环比下跌46.6%。

二手房均价同比涨851元

“由于济南版‘国五条’细则一直没有出台,4月初,二手房买卖双方还在观望,市场一度非常冷清。”齐鲁楼市不动产有关负责人说,过了半月之后,刚需改善型需求逐渐释放,成交明显回暖。

来自市房屋产权登记中心的数据显示,4月全市二手住宅网签3084套,环比下降66.6%,同比增长90.3%。

搜房网数据监控中心的统计表明,4月全市二手住宅挂牌均价为9294元/平米,环比上涨0.97%,再创2011年4月以来新高。与去年同期相比,每平米累计上涨了851元,较2011年同期上涨368元。

对于量跌价格反而上涨的原因,市场人士分析认为,虽然相比3月份二手房成交大幅下跌,但相比去年同期,仍有大幅上涨,市场成交量实际仍维持在一个较高的水平。

在济南西部一楼盘,看房者络绎不绝。(资料图片) 本报记者 王媛 摄

5月6日,济南住宅网签130套;5日,网签98套;4日,签约99套。虽然是周末,每日成交量也保持在百套左右。4月以来,住宅成交均价总体上升。

业内人士称,不断上涨的房价正考验着调控政策的走向和力度。

专家称房价将稳中有涨

在山东中原物业投资顾问部总监薄夫利看来,无论调控政策如何,对房价影响最关键的因素还是供需。“五一”之前,从新开盘加推的房源来看,房源并不是特别充足。受“国五条”等政策的影响,大量的刚需和改善型需求得到了释放,房价自然上涨。

“从去年整体市场形势来看,不少开发商的高成交都是‘以价换量’的结果。”薄夫利认为,今年市场明显回暖,价格同比上涨也是正常。

房价的上涨也考验着调控政策。济南房地产评论人于清认为,根据济南新推出的单体住宅楼最高限价政策,新房会出现供应量减少的情况,一些计划涨价加推的项目很可能得不到预售审批。这样一来,市场供应量会减少,房价还有可能上涨。“新房供应不足,将促使部分买家转向二手房,二手房成交也有可能会被推高。”

不过于清还介绍,今年下半年,随着去年下半年拿的地渐渐变成产品上市,供应量不足的情况将有所缓解,“所以价格也不会出现大幅的上涨或下跌,未来总体应该呈现稳中上涨的趋势。”

新增用地 优先保障民生项目

将建联席会议考核落实情况

本报5月7日讯(记者 陈玮) 近日,济南市下发《济南市新增用地指标分配管理办法》(以下简称《办法》),优先保障重大基础设施项目、民生项目和重点工程、重点片区用地,并将建联席会议制度,考核年度新增建设用地计划落实情况。

新增建设用地指标是指为实施城镇村规划而需要批准新增加的建设用地总量指标,包括新增建设占用农用地(含耕地)及未利用地指标。按照先急后缓、先重点后一般的要求,优先保障重大基础设施项目、民生项目和重点工程、重点片区用地,并合理向规划编制完善的区域倾斜。根据《办法》,济南市还将建立全市新增建设用地指标分配管理联席会议制度,由市国土资源部门牵头,市发改、经济和信息化、规划、环保、商务等部门有关负责人和专家组成的市联席会议,负责对提报项目立项、投资强度、用地规模、规划条件、投资带动效应等进行联审评估,研究确定新增建设用地指标分配意见。

此外,市联席会议负责对各县(市)区政府、市四大投资集团公司年度新增建设用地计划落实情况实施考核,并将考核结果报市政府。