

网传十五城市楼市要崩盘

业内:成交数据显示,房价涨得好好的

来自网传的一则消息近来成为房地产业内热门话题,消息称中央内部对包括山东的青岛和烟台等15个城市发出“房价要崩盘”的预警。对于这种未经证实的消息,众多业内人士持怀疑态度,还有人用统计数据驳斥这种观点,认为在没有明确的重大利空出台前,国内房地产市场平缓向上仍是趋势,市场风险只会存在于市场供应量与人口净流入量不匹配的少数三、四线城市。

本报记者 张璐

这则未经证实的消息中称,现在中央内部预警的“房价要崩盘”的城市有大连、沈阳、营口、烟台、青岛、唐山、常州、宁波、石家庄、长沙、海南、丽江、北海、珠海、惠州等15个城市。

记者注意到,这些城市以东部沿海城市为主,根据国家统计局发布的数据,今年以来,其中绝大部分城市房价始终处于上升通道。

其中,8月份全国70个重点城市新建商品住宅销售价格指数显示,大连房价环比上升0.4个百分点,沈阳、石家庄环比上升0.8个百分点。我省的青岛和烟台环比分别上涨了1.3和1.1个百分点。

山东最大的楼市调查公司之一——世联怡高总经理朱江称,虽然相比北、上、广、深四个一线城市,列表中城市房价上涨幅度有明显差距,但这些城市房价稳步上涨是整体趋势。

被列入“房价要崩盘”的惠州,已经披露的9月份数据显示,惠州市(除惠东县外)整体成交8288套,环比增长6.3%;成交面积84.11万平方米,环比增长5.9%。

对于网传的未经证实的消息,绝大部分被访的业内人士明确持怀疑态度,认为这是一种哗众取宠的说法,可信程度很低。

除了这则消息没有明确出处外,业内人士还用山东两个城市最近一个阶段的成交数据,来证实上述传言并

无数据支持。

山东中原地产统计的青岛市场数据显示,9月,青岛市商品住宅成交12245套、121.2万平方米,环比分别上升68.25%、66.87%,成交均价9073元/m²,环比上升1.2%。

山东中原地产认为,9月青岛市场表现为“量价齐涨”,原因在于9月是推盘黄金期,各开发商选择本月上市或推出新房源,为年底冲量奠定基础;另一方面政策和市场趋于稳定,购房者面对房价上涨的趋势,放弃等待,出手购房。

烟台市场,同策咨询监控数据显示,9月烟台六区房地产共成交3774套,环比下降15.3%,月度成交量出现下滑,但成交量依旧维持高位。而9月成交下滑的主要原因则是,部分项目成交量在8月份完成补签,“带动8月份成交激增”,数据显示的9月份成交回落由上述非正常原因造成。对于过去大半的10月份,同策咨询表示将会有33个项目开盘加推,银十甚至有望成就成交高峰。

而国家统计局发布的数据显示,1到9月份,东部地区商品房销售面积42405万平方米,同比增长25.7%,而东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南11个省(市),传言中房价要崩盘的大部分城市就落在了这个区域中。

青岛↑

9月商品住宅成交12245套,环比涨**68.25%**
成交面积121.2万平方米,环比涨**66.87%**

烟台↓

9月商品住宅成交3774套,环比降**15.3%**
10月33个项目开盘加推,“银十”有望创成交高峰

1-9月,东部地区商品房销售面积42405万平方米

同比增**25.7%**

专家观点

除非有重大利空出台 房价整体向上是趋势

山东中原地产投资顾问总监薄夫利

□无论从哪条数据看,15个城市房价崩盘都不能获得市场成交数据支持。

□在没有重大的利空政策出台前,市场整体向上应是一种趋势,北、上、广、深四个一线城市将继续领涨,其他省会城市、计划单列市房价等以平稳或小幅攀升为主。

□市场风险依旧会存在,但将主要发生在类似温州等少数的投资投机过度的城市,以及鄂尔多斯等人口净流入与市场供应量不匹配的城市。

“济南二手房均价过万”不吹牛

热点学区房半年涨2000元

近日,一则“济南二手房均价过万”的消息引起了广大市民关注。不过,现住山大路的徐慧对此则感到庆幸。“新国五条”刚出台时,徐慧抢购了燕山小学学区房,如今半年刚过,价格已然上涨15万元。记者调查发现,济南市中区、历下区二手学区房上涨明显,而天桥区、槐荫区、历城区等非热点二手房则价格温和上涨。

本报记者 孟敏

4月抢到学区房

如今涨到14000元/m²

20日下午,徐慧的孩子又开始练钢琴了。为了不让孩子输在起跑线上,徐慧周一到周五陪孩子上学,住在山大路吉美乐小区;周六则回到历城区的新房;周日又回来练琴。

这套面积75平方米的二手房,户型合理,收拾得利落。“当时买的时候12000元/平米,现在得14000元/平米了。”徐慧买房那会儿,“新国五条”刚出,二手房房源暴增,历下区一家中介甚至一天增加了100套房源。

徐慧围绕重点小学划定了买房区域,就在山大路、文化路、千佛山路附近购买。终于,在山大路吉美乐小区,徐慧看到了中意的房子。这套房子两室一厅,是燕山小学、燕山中学的学区房,户型方正,两个卧室朝阳,精装修。徐慧和房主议定价格90万元,当天签了协议。

“好房子不敢等,一等就被抢走了。”徐慧说,现在这套房子已经能卖到105万元了,对门邻居表示低于15000元/平米就不考虑卖了。

“银十”更胜“金九” 成交量涨一成

“从目前来看,10月份销量比9月份要好。”齐鲁楼市重汽彩世界店的负责人董冬介绍说,今年二手房市场成交量明显比去年增加。国庆长假期间,二手房看房客户增加十分明显,预计10月二手房成交量比上月涨10%左右。

据搜房网二手房数据监控中心统计显示,10月第二周,济南二手房住宅挂牌均价为10051元/平方米。不少中介人士表示,3月20日,济南学区重新划分的消息刚发布后,引发房产市场连锁反应,未来学区房成交价还将继续攀升。

“现在这边双气、学区房价格为1.3万元/平方米。”21世纪不动产朝山街店负责人王月

东说,其实买学区房应该主要看小学,但不少市民要求一步到位,小学、中学都得是重点学校。而这边小学是名校,中学就不是了,因此朝山街价格只是缓慢上涨。

胜利大街一中介的销售人员介绍说,周边学区房均价是1.5万元/平米,而非学区房的房产在1万元/平米左右。从去年1月份开始学区房价格一路上扬。2013年12月,胜利大街小学、南上山街小学学区房的均价还在1.3万/平方米徘徊,现在涨到1.5万/平方米。

王月东表示,综观各总价区间二手房房源的搜索占比图表,从价格来看,50万-80万元区间房源,搜索比率为26.59%,位居首位。从户型来看,全市两居室房源搜索比率位居首位,搜索占比高达49.71%。

“就热点学区来说,不到半年时间,售价平均每平方米涨了2000元。”在齐鲁楼市一负责人看来,这是个不错的投资,相当于一套50平米的学区房,半年时间涨了10万元。

相关链接

济南学区房 热点数据

学区房与非学区房差价

5000元/m²

买主最青睐两居室

50多平方米

最容易成交价格

60万-70万元

李嘉诚放弃 售百佳超市

本报讯 李嘉诚旗下的和记黄埔近日宣布搁置出售百佳超市计划,改为百佳业务仍与屈臣氏捆绑,并研究将屈臣氏整体零售业务打包上市。

和记黄埔18日发布的公告称,公司与顾问高盛及美银美林经完成有关出售百佳超市零售业务的初步策略性评估后认为,通过私人市场交易出售百佳,暂时将不会为公司股东带来最高价值,故决定不会于此刻以私人交易方式出售百佳业务,公司将会继续加速落实增长策略,特别专注于中国市场。

接近和黄的消息人士指出,搁置出售百佳与潜在买家的出价无关。他称,百佳的潜在买家多达8家,显示市场对其前景反映良好。

此前业界有人将出售百佳等行为解读为李嘉诚从香港“撤资”的部署。 综合

上海车牌拍卖价 本月暴涨上万

本报讯 针对过快上涨的车牌拍卖价格,上海市政府连续出台了抑制车牌投机炒作的多项措施,拍卖价格连续6个月下跌。本月拍卖规则调整后,成交均价出现大幅反弹,暴涨上万元,再次突破8万元大关。从上海有关部门获悉,下月起将继续实施有关措施,遏制拍卖价格过快上涨。

19日的上海2013年9月私车额度拍卖结果显示,上海私人、私企客车额度投标拍卖最低成交价出现大幅反弹。本月上海私车牌照最低中标价82300元,比上月大涨8900元;本月平均中标价83723元,比上月大涨10231元。本月上海私车额度投标拍卖投放额度为10000辆,比上月增加1000辆,但实际投标人数出现下降,为28887人,中标率34.6%。

据《京华时报》

复星7亿美元抄底 纽约地标建筑

本报讯 10月18日,复星国际发布公告,宣布以7.25亿美元从摩根大通手中买入美国纽约曼哈顿下城区地标建筑物第一大通曼哈顿广场,相当于均价21712元人民币/m²。

该大厦是洛克菲勒家族最有名的两栋地标性建筑之一,周边地段也很不错——对门就是美联储,隔壁没多远就是美国国际集团(AIG)大厦。

美国市场看到的是,又一个中国大买家来了,7.25亿美元阔绰出手。而中国人看到,复星买入的这座220万平方英尺(约22万平方米)的A级办公楼,均价仅每平方米21712元人民币,甚至低于中国很多二、三线城市写字楼价位。

复星集团CEO梁信军在针对该项投资接受采访时表示,复星有信心在这个项目上实现盈利,因为目前该大厦装修设施较为陈旧,单位租金比同级别新办公楼低40%左右。复星在不久将对大厦进行全面翻修,马上就能大幅提高租金回报。

据《21世纪经济报道》