



问题: 2013年的房价一涨再涨, 2014年是否会出现拐点?

2014年的楼盘供应量较于2013年明显增加, 刚需产品仍然是市场主力。在今年新增产品集中区域, 或将因为多盘竞争使得价格维持在一个合理层面。马年年初, 银根收紧, 并不宽松的资金链也会限制房价可能出现的大幅上涨。

供需平衡促房价整体趋稳

2014年初, 济南楼市迎来了“开门红”。根据克瑞数据, 2014年1月济南房价环比增幅为2.4%, 同比涨幅则为12.13%, 为2013年1月以来的最高同比增幅。而在土地市场上, 开发商更是大手笔拿地, 1月成交土地达4741亩, 成交金额177.87亿元。如此火热的楼市表现, 引起了不少购房者的担忧: 济南楼市照此涨下去还有没有谱, 刚需购房者的住房梦又能否实现?

刚需主导市场

改善型产品价格微涨

据记者统计, 2014年济南楼市的供应量将近千万平方米, 相比去年年初预估的数据多了将近300万平方米, 供应量的增加, 对济南房价是否会有抑制作用? 同筑中国研究机构副总经理徐荔枝认为: 综合分析济南当下市场供应、成交、需求以及市场产品特征等因素, 预测2014年省城楼市价格涨幅将在5%左右, 化纤厂、西客站, 乃至华山片区、小清河片区等热点板块片区价格, 在一线开发商的带动下可能会有小幅上涨。

从区域上看, 今年西客站片区将会有大量的刚需盘供应, 恒大、绿地、金科、海亮、龙湖、润华、西城、外海等多家房地产商将同台竞技, 推出将近200万平方米的住宅产品。房地产业内人士刘先生告诉记者: “虽然去年刚需得到了大量释放, 但是济南楼市的需求短时间内不会降下来。今年济南楼市将基本维持供需平衡。而刚需的购买力本身有限, 在西部片区大牌同时竞争的前提下, 这些楼盘涨价的可能性不大。多盘的竞争, 还有助于价格维持在一个合理的层面上。”

从济南其他区域的楼市供应量来看, 主打改善性需求产品的绿地新都会今年将会有20万平方米的产品在南部片区入市, 而同片区内鲁能领秀城、华润中央公园等改善性产品仍将加推。预计整个南部片区仍将维持在至少9000—10000的价格。“改善性住房产品近年来的品质在逐渐提高, 而且需求的人群也较大, 所以今年的改善性住房房价应该微涨。”刘先生分析说: “同时济南



马年正月不少楼盘开盘即迎来热销

东部和北部的房价也应该不会有太大的变动, 因为这两个片区去年的土地出让面积维持在一个平稳的状态, 供应量和需求量相比去年而言都没有太大的变化, 能对房价构成影响的外因并不多。”

银根紧缩

房价涨势受限

除了土地供应量大幅增加的因素以外, 货币因素对房价的影响也值得考量。住建部秦虹认为: “货币政策调整本身和房地产政策没有关系, 但是它一旦调整, 一定会对房地产产生影响。”对此, 中央财经大学中国金融发展研究院助理教授李晟也认为, 并不宽松的资金链

会限制房价可能出现的大幅上涨。对此山东省农业银行公司部副总经理宗力告诉记者: “从资金链上来看, 今年贷款权限授权相较去年有所降低, 同时关于利率、固定资产实名登记、房产税等楼市利空政策传言也是甚嚣尘上, 2014年楼市的具体走势还存在不少不确定因素。”

对此山东省建设银行公司部总经理刘振勇也认为: “2014年, 市场即使出现小的下行并不可怕, 因为消费者正在回归理性, 房地产市场也越来越健康。未来的一两年, 房地产企业产品要做一个很好的调整, 银行对企业也会严格筛选, 主要对中小企业的还款能力做一些评估。因此, 无论是银行、民间借贷等融资渠道, 对房地产中小企业都不算有利, 这可能会影响房价上涨。”

(楼市记者 韦超婷)

“地王”拉升楼市价格?

业内人士:影响不大

2013年, 土地市场迅速升温, 地王强势“归来”, 从单价地王、区域地王到总价地王, 各种名目的“地王”时常见诸报端。随着土地市场的火热, 也必然导致商品住宅市场价格的提升。

据同筑中国数据统计显示, 2013年土地市场供销两旺, 量价齐升。土地供应量达1088.6万平方米, 同比增长71%, 成交量达769万平方米, 上涨24%, 平均土地地价5468元/平方米。其中去年5月, 原化纤厂B-1地块竞拍前价格为10.2亿, 经过万科、济南泰跃、金科、绿地、保利5家累计30轮的竞价, 最终被济南泰跃以16.4亿的价格摘得, 折合楼面单价为4344元/平米。

而新年伊始, 济南土地市场迎来一轮土地成交的高潮, 其中位于市中区S103线以东、南康而村以西的两宗土地吸引了万科、中海、鲁能三位地产大佬, 经过76轮竞价, 鲁能豪掷17.05亿元成为最后赢家, 楼面地价达到3977元/平方米的高位。

当“面粉”高于“面包”价格时, 地王对于楼市价格的提升作用显而易见。不过对于地王现象的出现, 同筑中国研究机构副总经理徐荔枝认为, 土地成本的增加在一定程度上会推动房价的上涨, 尤其是对于其周边区域房价的提升作用明显, 但是也应冷静看待这种情况, 对于济南市场来说, 地王现象毕竟是少数, 对于整体市场价格的影响不会太大。

长期从事房地产销售行业的张先生告诉记者, 从2013年土地成交的数据来看, 其中大部分土地将会在今年形成市场供应, 届时充足的市场供应量和充分的市场竞争在一定程度上也可以抑制房价的上涨, 而作为地王的楼盘首次入市也不会定价太“离谱”, 低价、少量、多次的加推, 有节奏的提升价格应是其销售策略, 总体来说2014年整体房价不会因为高价地王而有太大的提升。

(楼市记者 田晓涛)

热点区域房价难抑制

2013年, 济南房地产市场有几个炙手可热的区域: 交通愈加便利的西客站片区, 以体育配套见长的奥体片区, 主打“金融”牌的汉峪片区, 以及新的“价值高地”化纤厂片区。这些热点区域, 基本都延续了之前的拿地热情, 充足的土地供应, 给房价注入一剂“强心针”。

2014年, 土地市场的变化可以看做是房价的晴雨表。从年初土地市场来看, 开发商在济南西部、南部的拿地热情高涨, 相对集中。1月份, 鲁能亘富开发有限公司竞得位于南康而村以西的两宗土地。而在去年10月份, 绿地集团将二环南路北侧、英雄山路西侧的5宗土地全部收入囊中, 随之南部片区的竞争愈加激烈。华润·中央公园、祥泰广场、融汇爱都、中海国际社区都将在2014年加快推盘节奏。作为南部片区的

成熟大盘阳光100也将在今明两年完成收官之作, 据营销副总李文介绍阳光100推盘量集中在7月份以后, 5个月时间要卖12个多亿。

西部片区土地市场依旧是供需两旺的典范, 龙湖等一线房企纷纷进驻, 竞争异常激烈。绿地、恒大、金科、保利等品牌房企将联手为西部打造一座新城。据记者了解, 目前西部土地供应逢场充足, 2013年槐荫区成交55幅土地, 其中有49幅位于西客站片区, 面积达219.42万平方米。有业内人士认为, 西部片区的房地产形势在2014年仍然会得到延续。从供求关系来讲, 济南西部片区的价格还处于一个合理的区间, 土地、政策、需求等因素都会使房价平稳的上升。

在中海天悦府售楼处, 一位售楼顾问

直言不讳的说, 同业之间可以用一句话来相容, 那就是“你好, 我也好”, 尤其是周边楼盘的价格、户型最有参考价值。同一区域的竞争对手太多, 在一定程度上会抑制房价, 但是对于销售来说, 基本都是一荣俱荣, 一损俱损。

同筑中国研究机构副总经理徐荔枝认为, 现在的汉峪片区、化纤厂片区等热点区域都是从一些空白区域, 逐渐发展成配套设施完善的成熟区域, 同一区域的房地产企业竞争激烈, 从一定程度上会抑制房价的上升, 但是从长远来看, 由于拿地成本的增加, 房价整体不会有太大的回落。2014年, 华山板块、小清河板块也会逐渐成为热点区域, 在配套逐渐完善的情况下, 房价也会有所上涨。

(楼市记者 刘亚伟)