

济南房价恐怕假摔都难

库存少刚需大地价高,最多也就是涨得慢一点

杭州楼盘降价将崩盘论推上舆论潮头,一些省内的购房者认为济南房价也会跳水,这虽是一种良好期盼,可到底涨还是降,嘴上说恐怕不靠谱,得先搞清楚支撑房价一路上涨的幕后因素到底是啥。供过于求还是供不应求?房地产商花了多少买地钱?银行的钱袋子有没有扎紧?



26日上午,市民正在省城奥体西路一楼盘销售中心看房。 本报记者 喻雯 摄

本报记者 喻雯 实习生 韩清 陈淑毓

【供求关系】 九成是刚需,3个多月就能清空库存

房子卖得不好,库存量大,房企手上又缺钱,就会降价走量,回笼资金。持续高库存便是日前杭州个别楼盘突然降价的重要原因。“库存量是项目在取得预售证后累计没有销售出去的房子,一般来说,6个月的库存消化周期是一个健康正常的状态。”济南世联地产顾问机构总经理朱江说。

一定程度上,库存压力如何也是判断目前济南房价走势的一个重要维度。朱

江说,统计显示,去年济南的库存量为145万平方米,主要以中大户型及远郊房源为主。根据月均销售量计算,济南的库存3个月零10天能销售完,远低于平均消化周期。

供需关系是影响房价的核心因素。世联地产2013年至2014年房地产市场年报统计显示,去年济南商品房总供应量为57389套(663.49万平方米),新增供应量为48166套(543.28万平方米),较2012

年分别增长39.2%和36.9%。从成交来看,去年全年普通住宅共成交46221套(518.44万平米),成交率高达77%以上,整体呈现供需两旺的特点。

从成交的户型来看,仍以刚性需求为主,两室和三室的成交套数占总成交的92%,面积占全年总成交的88%。山东大学房地产研究中心主任李铁岗说,济南市场整体呈现供不应求,房价下行的动力不足。

【土地供应】 1月成交45地块,拿地热情不减

俗话说,水涨船高。同样地,土地热,楼市则难降温;地价涨,房价通常也会走高。根据2010年至2012年的有关调查,济南市住宅用地楼面地价占房价的比例为20%左右。通俗来讲,如果某楼盘的售价为10000元/平方米,那么其中有2000元是买地钱。

济南市国土资源部门统计显示,去年土地供应229宗,其中居住与商服用地共221宗,同比增长97.3%。从全年的供应计划来看,2000

万平方米的面积是2012年的3.4倍。东部和西部是供应主力,特别是西客站片区,成为各大房企争夺的热土。从成交来看,去年土地共成交164宗,总计766.06万平方米。

去年的成交热潮延续到了今年。1月份济南土地市场异常活跃,短短一个月累计成交45块土地,总成交金额177.87亿元,这也创下了有史以来最高的月成交纪录。

省城资深地产评论人赵

鲁梁认为,原本在3月份才会出现的交易高峰提前出现,这与各大房企对市场的预期有关。去年济南房地产市场量价齐涨,不少房企都如期甚至超额完成年度销售任务,对今年的市场预期也很是看好,急需拿地利于全年的项目开发。

开发商拿地热情逐渐高涨,也在带动土地价格上涨。去年平均1944元/平米的楼面地价同比出现了6.3%的上涨。业内人士分析,地价的上涨说明房价难以下降。

【信贷政策】 房企融资成本高,或助推房价

“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。”对于住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹日前所讲的这句话,省城一些置业顾问最近颇有体会。

26日,省城一连锁中介金融部负责人向记者“诉苦”:从前11月至今,已积压了200多个贷款件,审批早已通过,但是迟迟没有放款。多家楼盘的置业顾问也称,原本年初对首套房的利率折扣,今年不但没有了,反而有可能上浮。

目前的信贷政策情况如何?中国建设银行山东省分

行公司部总经理刘振勇说,目前资金紧张暂时不会改变,银行在对房地产的信贷额度上没有出现减量压缩,但对区域选择、项目特点等作出更为严格的筛选。“未来主要侧重风险较小的二三线城市,侧重刚需楼盘,同时评估中小企业的还款能力。”

中国农业银行山东省分行公司部副总经理宗力说,银行贷款之外,不少房企还会选择信托、私募资金等多元融资方式,资金到期归还后,再次融资时信托利率会提高,一定程度上增加了房企的成本。

刘振勇说,无论是银行

贷款,还是民间借贷等融资渠道,对中小房企都不算有利,这可能会推动房价上涨。

【综合预测】

房价稳中有升 但涨幅会收窄

在楼市一片喊跌的舆论浪潮中,济南的房价会不会跳水?恐怕连假摔都很难出现。

先来看一下供应,房地产研究机构统计显示,根据2013年成交居住用地以及已确定入市加推项目推算,预计今年将有约650万平方米以上的新增商品住宅项目进入市场。再加上库存量,今年全年的商品房供应量将达800万平方米以上。这比去年的供应量增加137万平方米。

同时,在外来人口、省会效应、产业集聚、城镇化等多重因素的叠加影响下,需求旺度不减。以外来人口为例,济南外来人口的增长速度由2010年以前的8万人/年,增长至近三年的14万人/年,这无疑会增加有效需求。

“当供应量明显大于需求量时,这将带来明显的库存,库存去化压力较大时,开发商涨价的动力将明显降低。”朱江认为,综合来看,今年济南房价将稳中有升,但涨幅会收窄。

国家统计局统计显示,2013年1月至12月,济南新房价格同比上涨9.4%。世联地产分析认为,今年房价涨幅低于2013年,预计将在6%左右。不过,业内人士称,这种分析是基于面上情况的整体分析,具体到片区和楼盘,情况肯定有区别。除西客站片区外,华山片区、滨河新区、工业北路、唐冶片区等也将成为省城新的热点区域。



27日,青岛市南区一处楼盘正在建设。 本报记者 杨广帅 摄

延伸调查

济南

11个楼盘 没一个下跌

济南目前的主要楼盘行情如何?记者根据片区划分,选择了11个楼盘,到实地走访调查。

26日上午,在济南奥体西路万科城销售中心,前来看房的齐鲁软件园白领袁先生说,“去年9月份开盘前我就看过房子,清楚地记得当时的均价在9650元/平方米,半年不到,现在价格已经过万了。”半年来,他看了化纤厂片区的多个楼盘,从成交价格来看,尚未看到降价的情况。

现场的一位置业顾问说,从正月十五至今,周末的来访量在50组至80组,平时十几组,一个月200组左右,与去年10月下旬相比,未现大的变动。“去年分四次加推房源,平均每次涨一两百元,预计新开盘价格在10500元左右。”

济南西客站片区是济南商品房供应的主力。记者走访的三家楼盘,均价在7300元/平方米左右,供应比较充足,未来都有加推计划。房价多走“低开高走”线路,每次加推都会有小幅上涨。

济南北部泺口片区是今年市场上的“新秀”。为了抢占市场,绿地梵尔赛公馆刚过元宵节就开始认筹活动,600多套房子引来千余购房者。

记者走访的省城东南西北中共11个楼盘均表示,受济南供需影响,不会降价,未来还会有小幅上涨。

本报记者 喻雯

青岛

公积金贷款收紧 观望者提前入市

济南和青岛是省内的两个核心城市,其房价走势是不是也将趋同?

信贷政策方面,目前青岛大部分银行房贷利率上浮,呈现收紧状态。不过业内人士称,小微企业的经营贷款要比个人房贷利润高20%左右,房贷收紧是业务调整,并不代表要停贷。

同时,信贷收紧与房价涨跌还隔着“需求”这层窗户纸,青岛链家地产市场研究部分析师殷天逸认为,银行房贷影响购房者的实际支付能力,但不影响购买需求。以受商业贷款影响较为直接的二手房为例,春节后青岛二手房成交量逐渐回暖,2月17日至23日成交量环比上涨7成多,只要房贷政策不继续收紧,观望的需求会陆续入市。

此外,公积金政策变动也会让不少观望者提前入市。青岛公积金贷款将在3月10日实施新政策,收紧贷款额度,不少人抓紧置业,上周青岛新建住宅成交量环比翻一番。

目前青岛的土地供应充足,且土地价格依然上涨。数据显示,今年1月青岛居住用地上市58宗,占总供应量的55%,成交楼面地价1613元/平方米,环比上涨37.8%。仅上周青岛就有6宗地块挂牌出让,11宗地块成交,其中市北区的两幅住宅用地溢价率都在25%左右。殷天逸认为,开发商拿地如此热情,说明资金充裕,房地产行业并不存在资金问题。

太平洋不动产山东总部商业地产部经理郝银广分析,青岛房价涨幅虽不大,但一直稳中有升,传言楼市全线崩盘不可靠。

本报记者 邱晓宇