

“垫首付”扭不动楼市倒春寒

省城一季度住宅成交同比下滑近三成

三月“小阳春”过后,省城一季度房地产市场的成绩单也随之出炉。济南市建委统计数字显示,今年一季度住宅网签量同比下滑27.5%。由于购房者观望情绪较为严重及信贷政策的收紧,未来房价上涨动力不足,涨幅将进一步收窄。



▶3月29日,省城西部一楼盘开盘,购房者在选房。

文/片 本报记者 喻雯 实习生 陈淑毓 韩清

11项目入市8个成交率不足60%

“客户观望情绪加重,房子不好卖。”这是省城不少楼盘置业顾问的感受。一些原本计划在2月底和3月初开盘的项目,由于前期蓄客一直不好,扎堆在3月的最后两天集中推出,仅3月30日当天就有9个项目开盘加推,推出房源千余套,但是实际成交普遍不理想。

世联地产市场周报统计显示,2014年第13周有2个新项目入市,9个项目加推新房源。省城东部一楼盘推出100套房源,实际成交仅

有21套,西部一楼盘推出574套房子,实际成交为374套,该项目不远处一楼盘推出104套房子,实际成交为60套。除此之外,也有部分楼盘成交较为理想,南部一大型楼盘推出706套房,实际成交为500套。

统计显示,11个项目中,8个项目的开盘成交率不足六成。此外,不少项目前期认筹情况也不理想,经过长期蓄客后,近一半的项目解筹率不足60%。这与此前开发商“开盘即清盘”、“一抢而空”的高成

交大相径庭。

“一般来说,一个项目的解筹率和成交率在60%是一个销售成交的正常状态。72%的项目成交率不足六成,这足以说明销售不理想。”济南世联地产顾问机构总经理朱江分析,去年同期开盘成交率达到八成以上对不少楼盘来说是常态。

济南市建委的统计数字印证了市场的下行,3月份住宅网签量为4459套,较去年3月份的住宅网签量为7084套,同比下滑37%。

开发商“垫首付”刺激成交量

事实上,“房子不好卖”的苗头从年后就已开始显现。统计显示,2月份预计开盘5个楼盘,实际开盘只有2个,2月份的住宅成交量为2499套,环比下滑20.6%。

为了刺激成交,近期,济南部分开发商推出了类似杭州“垫首付”的促销手段。在业内人士看来,现在推出的这种“垫首付”和十多年前推出的“零首付”活动从本质上讲没有什么区别,是开发商面对楼市整体销售情况不佳时使用的营销手段。对于开发商来说,要面对销售竞争压力的增

加、市场的波动,购房者观望情绪浓厚,采取这种促销手段并不稀奇。

济南市建委统计数字显示,今年前三个月济南住宅网签量分别为3146套、2499套、4459套,总成交量为10104套,同比去年一季度成交下降27.5%。记者对比发现,一季度的成交量小于2013年任何一个季度的成交量。

“一季度成色不足”,这是不少人对济南房地产市场的定位。对此,克而瑞统计机构认为,近期“观望情绪”和信贷政策的影响,综合导致了成交

的下滑。

朱江也持有同样的观点,由于杭州等城市的“降价风波”及各种楼市“唱空论”的影响,省城不少市民步入观望,虽然有购房需求,但还是想等等看价格会不会下降。此外,年初信贷政策的收紧也影响了部分购房者。

“这种观望情绪到了四五月份会逐渐减弱。”朱江分析,但是受这种情绪影响,开发商价格上涨动力不足,此外由于今年整体供应量较大,未来价格的涨幅也会进一步收窄。

头条链接

青岛一季度 楼市冷冷清清

一季度,青岛新房成交量同比下跌两成多,二手房成交量同比下跌七成左右。前三个月,青岛楼市整体观望情绪较浓,业内人士预计,未来房价稳中有涨的趋势不会改变,二季度市场将逐步复苏。

一季度,青岛新房成交24193套,比去年同期下跌21.6%,其中新建住宅成交20296套,同比下跌近三成。二手房一季度成交5350套,成交量同比下跌近七成。

交易冷清,青岛不少楼盘降价促销,黄岛区有楼盘项目甚至打出“开发商垫首付”的优惠,首次购房者在签合同办贷款时可以付一成首付,余下首付由开发商垫付,在交房时分两次付清。

青岛链家市场研究部分析,青岛一季度楼市成交量下跌,主要是受到信贷收紧、降价舆论等共同作用,带动需求观望,但未来房价稳中有涨的趋势不会改变,二季度市场将逐步复苏。 本报记者 邱晓宇

相关新闻

成交量不理想 税收也减一成

本报济南4月7日讯(记者 喻雯 实习生 陈淑毓 刘娇) 近日公布的济南1-2月份公共财政预算执行分析显示,前两个月济南房地产业营业税完成7.62亿元,同比下降10.32%,这与1、2月份项目开盘少、销售成交不理想有关。

该分析称,营业税完成28.44亿元,下降6.74%,若剔除“营改增”影响,该税增长6.88%,仍属低位运行,这与去年领跑全市税收的势头反差较大。“最主要的影响因素是房地产业同比变化较大:1-2月份,全市房地产业营业税完成7.62亿元,同比下降10.32%,减收0.88亿元。反观去年1-2月份,全市房地产业营业税增长59.33%,增收额占全市税收增收额的四成。”分析认为。

而从土地交易看,与1月份土地成交市场的“热闹”不同,2月份土地市场可谓“春寒料峭”,成交面积和金额均减少九成以上,元月份单月成交45宗土地的热潮难以复制。

社保申报缴费 明起恢复

本报济南4月7日讯(记者 尹明亮 通讯员 耿进玉 夏天) 9日起,济南市社会保险申报缴费系统正式上线使用,恢复社会保险申报缴费业务。另外,济南市社保局工作人员提醒,从本月起,未建立医疗保险个人账户的城镇职工医保参保人,需每月多缴14元。

济南市社保局提醒,由于系统升级,4月份,提取社会保险费网上扣款申报数据的截止时间为4月17日下午5点,各单位在成功申报的同时,缴费结算账户中应足额存款,逾期申报、逾期扣款未成功的及时到经办机构柜台缴费。柜台申报缴费截止时间为4月23日,逾期自4月21日按日加收万分之五滞纳金。

因2013年度在岗职工平均工资延期公布,4月社会保险费申报缴费基数上、下限仍按原标准执行,即上限为10047元/月,下限为2010元/月。

高考体育测试 明天举行

本报济南4月7日讯(记者 王光营) 9日,我省将在山东师范大学举行今年的普通高校招生体育专业测试,7日已有考生前来报到。记者获悉,虽然体育毕业生难在本专业就业,但比夏季高考一本分数线低200分成了“香饽饽”,有考生考虑先入学再想办法转专业。

“我们提前一天来报到,找机会适应一下场地。”7日,来自潍坊的考生小王告诉记者,原本是8日报到,9日测试,但为了适应环境,老师要求提前来到山师。

体育专业测试包括专项测试和基本素质测试。专项测试项目包括田径(不含100米)、篮球、排球、足球、乒乓球、体操、武术,基本素质测试项目包括100米、立定跳远和原地推铅球。测试将分三批进行,济南、烟台、潍坊、泰安、滨州、德州六市是第一批,4月9日至4月12日测试。

省新闻出版广电局设16个处室

行政编制109名,取消报刊综合质量评估职责

本报济南4月7日讯(记者 高扩) 日前,省政府办公厅公布了《山东省新闻出版广电局主要职责内设机构和人员编制规定》,从职能转变、主要职责、内设机构、人员编制等方面进行了明确。

省新闻出版广电局(挂省版权局牌子)机关行政编制109名,配备局长(省版权局局长)1名,副局长(省版权局副局长)5名,正处级领导职数18名(含机关党委专职副书记1名),副处级领导职数22名。

在职能转变方面,省新闻出版广电局取消和下放了一

批职责。取消了设立出版物总发行单位的审批;取消了图书出版单位等级评估审核职责,相关工作由省出版工作者协会承担;取消了报纸、期刊综合质量评估职责,相关工作分别由省报业协会和省期刊协会承担;将市以下部门(单位)内部资料性出版物准印审批下放设区的市新闻出版广电行政部门。

另外,因承接国家新闻出版广电总局下放的职责,省局新增加了两项职责,分别为设置卫星电视广播地面接收设施审批职责和只读类光盘设

备投产验收工作职责。通知明确,省新闻出版广电局在推进新闻出版广播影视领域公共服务、推进新闻出版广播影视领域体制机制改革、加强著作权保护管理、创新书号、版号管理方式等方面的职能需要加强。

根据职责,省新闻出版广电局(挂省版权局牌子)设16个职能处室,分别为办公室(挂对外交流合作处牌子)、政策法规处、规划发展处、宣传管理处(挂电视剧处牌子)、新闻报刊处、电影处、出版管理处(挂数字出版处

牌子)、印刷发行管理处、传媒机构管理处、网络视听节目管理处、反非法和违禁出版物处(挂省“扫黄打非”工作办公室牌子)、版权管理处、科技处、财务处、人事处、安全保卫处等。

关于动漫和网络游戏管理,通知进一步明确,与省文化厅的职责分工维持不变。省新闻出版广电局负责对影视动漫和网络视听中的动漫节目进行管理,省文化厅负责动漫和网络游戏相关产业规划、产业基地、项目建设、会展交易和市场监管。

龙大冷鲜肉专卖店
 加盟开店支持10000元
 投资少 收益快 免收加盟费
 加盟热线: 0635-2921308