

2014齐鲁秋季房展招商启动



春季房展会现场资料图 杨锋/摄

购房饕餮盛宴 团购优惠等房展

据了解,本次展会主办方倾力打造的展会团购节将为广大购房者带来空前的优惠盛宴,现场

几十家品质楼盘将整体放价,为齐鲁晚报读者购房带来切实优惠。7月19日由本报主办的“买房,晚报帮您出首付——35万等您拿”成功助力17名购房者圆了住房梦,盛夏购房节上推出的特价房,也给购房者带来实实在在的

优惠,本报将继续不断延伸该服务。

王先生是本报购房俱乐部的会员,现在准备置办一套四室房源作为改善居住,之前就参加过本报组织的齐鲁房展,能够在展会亮相的大型房企他都一一考

察,“品质保证才是关键,在齐鲁房展购房有保障。”王先生表示,如果能通过齐鲁房展购房享受更大的优惠那便再合适不过了,自己关注楼市也很长时间了,觉得今年是购房的好时机,准备在今年秋季房展出手买房。当王先生通过购房俱乐部得知本届齐鲁秋季房展将有现场团购节的好消息之后兴奋不已,他表示,这次展会一定抓住机会,为自己选择性价比最高的楼盘。

除了展会团购节优惠空前之外,本次秋季房展将为广大购房者现场持续抽大奖,只要参加展会就会获得意外惊喜。一些参展企业还提议,展会现场比拼社区文化,据了解,很多物业管理优质

的楼盘社区文化都做得非常好,如阳光100社区文艺演出早已在泉城传为佳话,很多社区也同样拥有着了一支优秀的社区文化队伍,他们或唱歌或跳舞,为社区文化建设和家园和谐共同做着努力。本次房展现场,各家开发商将带着他们的社区文化现场比拼,让购房者看看日后自己的社区生活有着怎样的活力氛围。

齐鲁房展还将继续为广大读者提供全方位、全媒体的看房服务,届时,市民可通过现场、齐鲁晚报、齐鲁晚报官网、齐鲁晚报官方微信、微博等平台及时关注展会信息,洞悉楼市动态。据了解,此次秋季房展招商工作正在火热进行中,有限展位的争抢已经愈演愈烈。

展会咨询电话:0531-85196030 85196379
(楼市记者 葛未斌)

回馈读者惊喜连连

七月土地市场现“回暖”趋势

上半年,动荡不安的楼市也影响到了土地市场,一月至六月济南土地市场挂牌和成交量均下降,五六月份甚至出现了零成交的惨淡局面。进入七月份,随着限购政策的取消,济南楼市成交回升态势明显,土地市场也逐渐出现回暖的趋势。

上半年土地市场成交冷淡

据济南搜房网统计,2014年上半年济南土地市场土地供应34宗,较去年同期减少了24宗,供应面积141.6万平方米,仅为去年同期的58%。成交67宗,成交面积406.27万平方米。成交金额2224810.5万元,均价5476.19元/平方米,而2013年上半年土地成交均价为6567.5元/平方米,均价较去年降低了1091.31元。

其中一月份土地成交量创历史最高,成交45宗土地面积316.12万平方米。而在经历了开门红之后,土地市场一路下坡,二月份仅成交2宗,成交面积不足一

月份的6%,三月份成交稍有回升,四五月份一路跌到谷底,五六月份济南土地市场均是零成交。

业内人士表示,土地市场成交惨淡是楼市低迷的连锁反应,“楼市观望情绪较浓,上半年市场成交量同比、环比都出现了下降,波及到了土地市场;当前未开工项目延缓开工进度,已开工项目延缓入市或者低价入市,老房源则普遍采用促销、特价房等方式去库存,受交易量、回款及融资情况等因素影响,开发商拿地更加谨慎。”

七月成交现“回暖”趋势

7月10日,济南全面取消限购政策,不少持观望态度的购房者加速进入市场,同时大量外地的购房者也为济南楼市成交贡献了一部分力量,7月省城楼市成交环比大幅上升。就在限购取消的第二天,济南土地市场也低调开场,这是济南土地市

场在经历长达71天的零成交之后,终于再次迎来土地成交。

7月11日,成交土地4宗,成交总面积约96.6亩,成交总额13814.3751万元,济南温泉空港置业、山东连城置业、济南舜山置业在当日的土地成交中有所收获。7月25日下午,中建瑞孚置业有限公司以6910.8万元的底价将位于历城区飞跃大道以南一宗居住用地收入囊中。这是7月份济南土地市场成交的最后一宗土地。整个7月,济南共成交8宗土地,全部底价成交。至此,7月份挂牌的土地,除一宗因故暂停出让以外,其余8宗全部底价成交,成交面积约40.56公顷,成交金额为12.1亿元。

长期从事房地产研究的孙先生表示,限购政策的取消,对于楼市成交的提振作用明显,随着楼市加速回暖,开发商对于下半年市场普遍持谨慎乐观的态度,在土地市场上开发商拿地的意愿和动力也在增加。

(楼市记者 田晓涛)

三套房仍“限贷”

7月10日,济南限购政策全面取消,在一片叫好声之后,不少购房者随之发现:限贷不限购的市场环境下,买房依旧有所牵制。“取消限贷”的小道消息随之尘嚣而上,但是据记者了解,三套房停贷的政策至今没有实质性变化。

“限贷”政策放宽

三套房贷款仍未放开

2010年9月,国务院重申“国十条”之后,要求暂停三套以上贷款。近期,有消息称实施了三年多的限购政策逐步退出的情况下,限贷放松也紧随其后。但是记者了解到,所谓的放宽限贷,仅限外地户口的第二套住房贷款,放开第三套房贷款在全国还没有先例。

据悉,长春对于外地户口购买第一套房产的利率已经上涨至7.205%至7.5325%,第二套房在首付60%的情况下,利率最少上涨15%。浙江金华外地户籍在本地购买第二套房在首付60%的情况下可贷款40%左右,但需同时提供在本市缴纳满一年的社会保险或个人所得税的证明。部分城市对外地户口二套房贷款也进行了详细解读,对三套房贷款均未提及。

有业内人士分析,对第三套房的贷款“停贷”依然是基本共识,银行基本都不提供相关服务。某股份制银行客户经理称,房贷贷款期限长、利率相对较低,同样一笔贷款,发放给小微企业,回款快、收益高,相比之下房贷不占优势。其次,现在银行与开发商合作非常谨慎,基本上放弃了跟高楼层楼盘合作,主要是为了防止在现有经济下行的情况下,出现违约风险以及系统性风险。

限贷放开比松绑限购

更受期待

“第三套房一把付清,筹款压力还是很大的,如果能用有一定的贷款额度,压力也会小很多。”购房者李先生说,他认为房子还是比较好的投资保值产品,如果第三套房放开限购的同时再放开限贷,可能就会立刻出手。

从去年12月份,“房贷”政策一直在微调中,先是房贷政策从紧,利率上调,部分上浮5%-10%。现在,济南限购政策全面取消,购房者更加期待放开限贷政策。据克瑞研究中心对全国33个城市的101家银行分支机构进行的电话调研显示,全国各城市银行贷款环境总体偏紧,三套房停贷的政策并未有实质性的改变。

大部分银行对房贷仍持谨慎态度,认为放开限贷政策的可能性不大。相关人士表示,“限贷”目前在房地产市场的影响力远远大于“限购”,银行贷款政策宽松些,市场就猛一点,银行贷款停了,市场就基本停了。(楼市记者 刘亚伟)

楼市气象站

省城楼市的“三伏天”

7月18日,今年的三伏天已经到来了。而在闷热的天气里,楼市天气依旧保持“晴朗”。在6月17日至23日这一周时间里,济南住宅一手房成交1759套,日均成交251套。但相较上周,环比下降44.3%,主因则是限购政策的取消。

恒大、中海项目入市房源热销

上周,虽然省城阴雨相伴,但凭借楼市高温,上周末入市的楼盘都取得不错成绩。从世联怡高统计数据获悉,中海国际社区7月26日加推B4地块商铺,累计认筹11组,开盘当日成交31套,成交均价20000元/平米,去化

率高达84%;恒大金碧新城月26日推出45套房源,105平米、125平米、135平米三室房源为主,成交价格为8000元/平米;恒大天玺也于27日首次开盘,推出3号、4号、5号楼,共274套房源,成交均价每平米为8600元,开盘当日消化190套,去化率为69%。

从济南各区域来看,西部板块特别是西客站区域,恒大、龙湖、鑫苑等优质楼盘聚集,房源供应平稳,各楼盘竞争也处于比较热烈的局面。东部化纤厂片区在花园小镇、泰悦赫府等新盘的带动下,保利华庭、万科城、莱钢凯悦公馆等楼盘也紧锣密鼓的进行加推,备受市场关注;南部在鲁能、中海、融汇、绿地四足鼎立的格局下,销售一直平稳;相比之下,

北部声音较弱,鲜有大动作。

土地市场逐渐回温

上周成交土地3宗,全部为底价成交,其中唐冶西路两宗土地成交总面积32.06万平方米,成交总额9.6455亿元,由绿地地产集团有限公司摘得。

本周,新增供应2宗土地,1宗文体娱乐用地,面积10.75万平方米;1宗居住用地,面积0.86万平方米。在成交方面,上周1宗居住用地成交,成交面积1.772万平方米。该宗土地被中建瑞孚置业有限公司以6910.8万元的底价摘得,土地单价260万元/亩,楼面地价1114元/平米。

(楼市记者 马韶莹)