

70城市房价连续仨月停涨

山东四市新房和二手房房价均下降,成交量放大

本报济南12月18日讯(记者孟敏) 11月全国新建商品房价格环比无一上涨,已连续仨月停涨。18日,国家统计局发布数据显示,11月全国70个大中城市中67个新建商品房价格环比下降,3个与上月持平;二手房价格有58城出现下降。济南、青岛、烟台、济宁新房和二手房房价同比环比均下降。

刚刚闭幕的中央经济工作会议再次强调中国经济进入新常态,尽管会上没有提及房地产,但房地产行业的走向仍备受关注。目前,全国房价同比下降的城市数量仍在继续增加,济南有关房产机构还将就房价走势在下周召开媒体见面会。

统计局发布的数据显示,11月,新建商品房方面,与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有67个,比上月减少2个,最小降幅为0.1%,最大降幅为1.4%。与去年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有68个,上涨的城市有2个。其中,济南环比下降0.4%,同比下降3.2%;青岛环比下降1%,同比下降5.1%;烟台环比下降0.9%,同比下降3.6%;济宁环比下降0.4%,同比下降2.5%。

二手住宅方面,与上月相比,价格下降的城市有58个(比上月减少6个),持平的城市有6个,上涨的城市有6个,最高涨幅为1.2%,最大降幅为2.0%。济南环比下降0.6%,同比下降3.7%;青岛环比下降0.7%,同比下降4.4%;烟台环比下降0.9%,同比下降3.4%;济宁环比下降0.4%,同比下降3.7%。

克而瑞济南机构负责人王伟解读称,11月底央行降息等一系列政策叠加效应让购房者对楼市走势有了新的预期,刚需购房者和投资购房者的数量都有所回升,这对房产走量产生了积极影响。和全国其他大中城市新建商品住宅一样,济南住宅成交量有所放大,房价环比降幅进一步收窄。

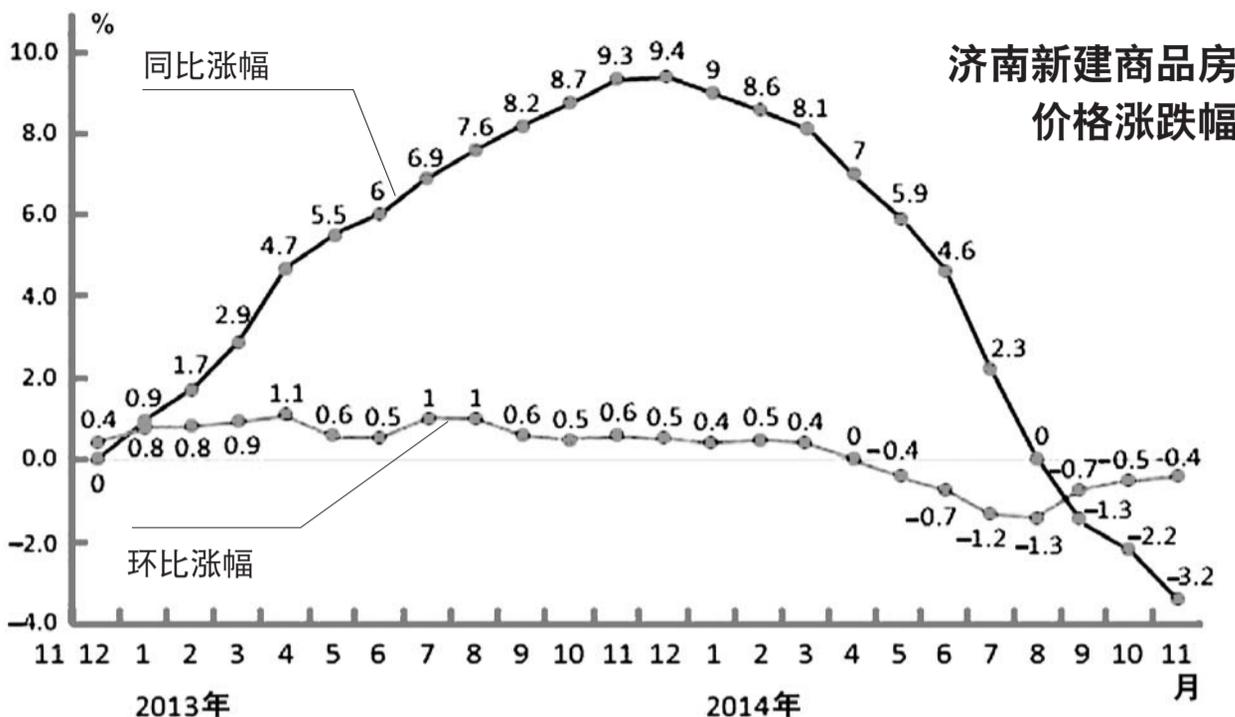
王伟分析说,济南楼市价格自6月筑底后,11月仍持续低迷。往后区域性分布趋势越来越明显,中心城区房价稳中小幅上升,市区外围部分比较集中的楼盘会出现实质性降价。

隐形降价变明降 青岛成交量回暖

本报青岛12月18日讯(记者蓝娜娜) 临近年末,青岛楼市在开发商业绩冲刺、让利售房活动频出的带动下,持续保持较为活跃的态势。18日,根据国家统计局发布的11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,在开发商低价走量的营销模式下,青岛新建住宅价格持续下跌,环比跌幅1%,同比跌幅扩大至5.1%。同时,二手房受到联动影响,价格环比同比也双双下跌。

9月1日,青岛正式全面解除限购政策,随后,青岛楼市在限贷松绑、银行下调基准利率等一系列金融利好政策影响下,逐渐从低迷疲软的态势中回暖,购房者理性观望情绪转淡。与此同时,开发商销售方式纷纷从“送车位、送阳台”等隐性降价直接转为“最高优惠10万元”、“全民抄底,3900元/平方米”等明降价销售方式,以期通过低价走量的方式,提高房屋的销售速度,弥补上半年惨淡的业绩,实现资金尽快回笼。

据统计,在开发商积极活跃的售房推动下,青岛楼市“金九银十”成交量相比惨淡的“金三银四红五月”要好许多。其中,9月青岛新建住宅成交量破万套,10月在“十一”黄金周影响下,销量也达到9969套,11月则继续延续回暖态势,成交量再次小幅攀升。



又降价了,是不是抄底好时机

专家:买房看成本也看需求,真等到最低点合适楼盘就没了

“卖房利润只有10%,还不如建筑商”

“看周边房价降得不少,是不是快降到底了?应不应该赶在今年春节前把房子买了?”17日,济南市民徐女士和朋友聊起买房的事情,想找个好时机抄底买房。

有这种想法的不止徐女士一个人,专家表示,买房要考虑综合效应和成本,等最低价买入,一方面找准时机的可能性太小,另一方面“已经降到最低点”可能是部分开发商促销的一种手段,是否决定买房还是要考虑自身需求。

本报记者 孟敏



济南目前在建楼盘仍有不少,图为中海华山珑城项目。 本报记者 孟敏 摄

采访过程中,等着抄底的购房者和喊着房价太低的楼盘销售人员形成鲜明的对比。章丘市民张辉准备在高新区置办婚房,最近看了万科新里程、万科城、万象新天这片区域的房子,都是学区房,最近房价走低,反倒让他犹豫起来。

而在省城奥体西路附近,一楼盘负责人介绍说,该楼盘

是精装房,添点家具即可拎包入住,还配置了不错的学校,但是每平方米的价格只有8300元左右。如果是老客户介绍,还有一些额外的优惠。“利润只有10%,还不如建筑商的利润”,吐槽了如此低的利润后,该负责人称还是要打起精神促销走量,尽快卖房回笼资金。

此外,市场上还传出明年

一季度房价会有反弹的消息,关注房产的市民担心会再次上涨。世联怡高山东区域董事、总经理朱江认为,从济南土地市场的情况来看,今年土地市场一直比较萧条,供应量大幅减少,按照房产市场去库存速度和建房周期来推算,明年房产的供应量会有明显减少,不排除房价小幅上涨的可能性。

已经跌的还可能跌,好楼盘很难松动

尽管各方对楼市看法不一,但影响房价的因素仍然没变,山东大学房地产研究中心主任李铁岗分析说,目前宏观经济增速放缓,房产供给暂时过剩,人们对房地产市场未来不看好,房企资金紧张,在这些因素作用下,房产价格反弹可能性很小。

克而瑞济南机构总经理王伟也表示,这是部分开发商促

销的一种手段,整个房产市场不会整体价格上扬。“其实,从6月份,济南楼市的价格就已经筑底了,后面没有太明显的涨跌幅。”在王伟看来,今年6-11月,济南部分比较集中的、地处外围的楼盘是有真实降价的,比如西客站片区、东边唐冶片区都有降价。反而市区中心的房子,鲁能领秀城等项目不集中的房子,因为竞争没有那么

强,价格没有松动。

王伟分析说,明年济南楼市供应还是集中在东边、西边以及天桥区域。地段是非常重要的价格决定因素,以市民张辉犹豫的几个楼盘为例,万科城所在的奥体西路沿线,周边是保利、中铁建国际城等,价格会比较坚挺。但万科新里程等在工业南路工业北路附近,价格可能降得比较明显。

房价只会趋于合理,不会大涨大跌

对济南整个城市来讲,房产价格走向会是什么?王伟分析说,市中心房子的量比较小,这部分的价格预计上涨,但不会带动整个城市上涨。

李铁岗分析说,不要寄希

望于房产市场会有大幅度价格下降,房产市场的调整会在一个合理范围内。济南房产库存量还很大,批而未建的土地也不少,价格不会大涨。但大跌的可能性也很小,整个房产市场价格降了

一年,也只降了百分之几。购房者要考虑自己的承受能力,考虑综合效应和成本,找一个对自己最合适的时机,而不是等市场的最低点,可能等到价格最低点了,却没有最合适的产品了。

相关新闻

济南11月住宅供应量破百万平米

本报济南12月18日讯(记者孟敏) 11月全国70个大中城市住宅销售价格变动情况出炉,济南房价仍是下跌趋势。不过土地市场和住宅市场的供应却出现了回温,住宅供应量更是突破近几年的最高值。

“11月,济南住宅市场供应量再创新高,突破近几年的最高值。”世联怡高山东区域董事、总经理朱江介绍说,济南住宅单月新增首次突破百万,达115.1万平米。

11月,济南市场供应量还有一个很明显的点,公寓市场较为活跃,新项目接连入市,带动供应量继续走高,市场总供应量达到6235套,且增幅较大。成交方面,11月,济南东部和北部是成交的主力区域,其中东部成交量最大,成交422套。其次是北部,成交329套。“本月东部和北部价格下跌幅度较大,均受新项目低价入市影响,使得11月成交均价同比环比均出现不同程度的回落。”朱江分析说。

朱江认为,今年我国经济下行态势明显,政府开始营造更为宽松的宏观经济环境,以刺激经济,与之密切相关的房地产政策环境正逐步走向宽松。11月,继限购取消和限贷松绑后,住房公积金政策也做出了调整,以刺激楼市。11月22日,央行宣布降低金融机构人民币存款利率,有利于刺激更多购房需求,明年整个房产市场有望进一步回暖。