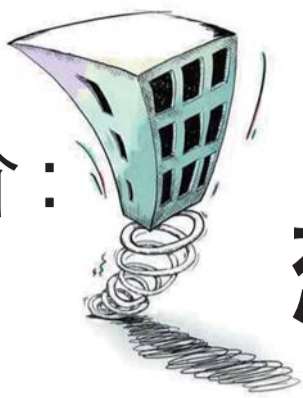


新政后房价：想说上涨不容易



3月30日,央行、住建部、银监会三部委联合发文,将二套房首付比例下限下调至四成,公积金贷款购买首套房首付最低降至二成。同日,财政部和国税总局也发文,将普通住房营业税免征期由五年改为二年。如今距离楼市新政落地已一月有余,其对房地产市场影响如何?房价是否走上了上涨通道?记者走访济南各大售楼处一探究竟。



记者手记

买房了吗?

从小到大,每个年龄阶段都有无法逃避的问题。小时候,你会经常听到“今年几岁了?考试考得如何啊?”;大学了,会有人经常问起“在哪上学啊?学什么专业啊?”;毕业了,你逃不掉“找工作了吗?在哪上班啊?”;工作两三年,问题又来了“有对象了吗?啥时候结婚啊?”;紧接着又一个难逃的话题“买房了吗?多大的?在哪啊?”

谈到买房,身边的朋友会经常找我咨询一些购房的事情,赵宇便是其中之一,而且让我印象深刻。因为他年年问,经常问,到现在为止还没选好自已的房子。这不是简单的选择纠结症,而是把买房这件事看得太大,找不准需求。刚上班时,他问我,我要买套一室一厅的小房子,不错的位置,有推荐的吗?我很认真地讨教周边各位达人,问问他们熟悉的小户型房源哪些值得推荐,当我选好了几家楼盘摆在他面前时,他犹豫了,“把钱压在一套小房子上,是不是会耽误我换大房的时间呢?”我说:“你再好好考虑一下,短期内不能再置业的话,确实应该选一个至少两室的房源。”过了一段时间,他又打来电话,说道,最近房价涨得厉害,会不会是泡沫越来越严重,过一段时间会不会崩盘?我能感觉到他对买房的迫切需要,但也能深深感觉到他对楼市的恐慌,那时候是2012年8月份,楼市复苏劲头正旺,他还是把准备好的购房款留在了手里,继续观望。

就这样,在经历2012年下半年的上涨,2013年全年的小幅增长后,2014年楼市终于迎来了赵宇所期盼的回调,但相比2012年的房价,依然没有优势,我有时会调侃他说:“你已经从关注自己买房转变为关注楼市走向了。”不同于赵宇,很多朋友抓住了2014年的机会买了房子,然而交房时间已经在2016年底或2017年中,真的为这位朋友捏把汗,也不知他什么时候能与楼市找到默契,希望2015他不会错过,不必为听到这句“买房了吗”而感到眉头一紧。

(楼市记者 葛未斌)

一周资讯

青岛万象城火爆开业

4月30日,青岛华润万象城正式开门迎客。开业前四天,青岛华润万象城客流量破60万人次,车流量超4万辆次,创青岛商业新纪录。作为华润置地山东大区的首个商业项目,青岛华润万象城的火爆开业,为华润置地山东商业发展打下了良好基础。期待2017年济南华润万象城华丽绽放。

华润置地山东大区坚持“品质给城市更多改变”的品牌理念,以“与您携手,改变生活”为承诺,向山东大众传递更高追求的生活理念,足迹遍及济南、青岛、日照、威海、淄博等主要城市。秉承华润悉心考究精神,经过数载研判,择址济南南部生态区,一座现代化的泉城新坐标——华润城正在慢慢崛起。

作为泉城宜居典范,济南华润城规划之初就倍受市民青睐。区别于市场上传统的大型住宅项目,华润城涵盖人文居住、主题游乐、生态公园、区域商业4大版块,以独有的四堂课计划、五大创新理念带给客户全享式生活模式,真正让居者和游者享受国际化的新体验。省级名校经五路小学,以其完善的保障和先进的教学理念,成就首屈一指的全系名校教育。

近期,各种利好政策频频出台,住宅市场再度回暖。自推出就备受关注的华润城·紫云府乘势而上,于5月1日拉开认筹序幕。约90-165㎡全明山景小高层,以首期7588元/㎡起的价格,受到广大置业者的热捧。目前,城市大院央墅华润·仰山、11层奢阔山居美宅仰山·红叶林全城热销中,诗意山居等你开启!

五一楼市刮起“特价”风 购房者不大买账

“很抱歉,这个消息憋到现在才告诉你”,五一前夕,鲁能领秀城在朋友圈的一则广告吊起了大家的胃口。原来,五一三天假期,鲁能限时特供房源:惊爆学区准现房85折,别墅产品95折。

广告效果如何?五一首日,记者致电售楼处工作人员,短短一小时,销售房源近百套,金额达一个亿;三天活动结束后,领秀城出售113套住宅,1.4个亿;漫山香墅8套,5000万。

“一早就到售楼处去排队,关注这

个项目一年多,有幸速住这次特价机会,感觉很合适。”购房者于先生说道。他表示,买房就是为了孩子上学,所以对于房源楼层不会计较,能保证买上就很开心。据悉,鲁能地产本次五一特价活动共吸引了近千人抢购。

记者调查了解到,五一三天期间,绝大多数楼盘都推出了特价房源,总房款多便宜5-10万,但是并非都取得了理想效果。在济南东部一售楼处内,记者看到了置业顾问手头的五一特价房源销控表,推出的20套房源,仅仅销售了4

套,“特价房楼层都比较差,这是可以预想的,个人感觉降价幅度不是很大,没有达到预期。”在现场看房的张先生说道。虽然广告时间限定在五一三天,但是因销售不理想,置业顾问表示延期两天。

同样在西客站区域,记者调研,目前整个区域的均价每平米降低了足足500元之多。“房源太多了,市场能消化多少?目前股市这么火,投资的人大大减少了。”业内一地产人士表示。据悉,4月底西客站区域一楼盘加推,仅仅去化3成。

库存压力大 开发商不敢轻易涨价

五一期间各楼盘的表现,并没有像新政落地之初大家预料的那般疯狂。“政策重磅利好,房价疯涨在即”等宣传言论并不具有普遍性。这从月度网签数据和房价指数可以看的出来。

据济南住宅与房地产信息网的数据显示,4月济南新建商品住宅网签6924套,比3月份的6634套高出4.3%,高于往年同期。“这与传统营销旺季无不关联,4月25日、

26日两天,济南楼市现集中开盘、加推格局,供应的增加自然带动网签量的上涨,3.30新政刺激并不大”。山东中原投资顾问部总监薄夫利表示。

价格方面,按照5月1日的百城房价指数,济南新建住宅上涨1.11%,涨幅居百城第4位。“这个涨幅与市中心楼盘、改善型楼盘集中上市有关。以燕玺台为例,开盘均价1.9万元/平米,拉高了房价均值。”薄

改善欲出手 高端盘房价稳步提升

4月25日,位于燕子山西路的燕玺台以每平米19000元的成交均价开盘,首推59套房源几乎全部售罄。据了解,项目蓄客34天,已经有115组购房者认筹,开盘当天有56组客户没有选上心仪的房子。燕玺台的置业顾问表示,他们将把认筹金全部退给没有选上房子的客户,到下期房源推出前,再重新蓄客。“我们的项目总共只有138套房子,非常稀缺,现在只剩下大概70套房源了,下次开盘的时候,肯定也是一

场疯抢。”置业顾问杨女士还告诉记者,购买燕玺台的购房者中,有部分选择四成首付,很多购房者趁着现在的政策利好,选择购买一步到位的住宅。

而位于燕玺台附近的开元府,在售楼处开放后也迎来了不少对高端住宅感兴趣的改善型购房者。开元府首期推出的户型全是200平米以上的大户型,置业顾问表示近期的蓄客形势也非常火热,项目售价大概每平米会在2万元以上。

夫利说道。

对于单盘又是怎样的格局?记者调研了济南区域代表性楼盘,除了部分低价大盘、高端楼盘表示二次加推酝酿涨价外,其它均表示不敢轻易涨价。“库存压力仍然大,在售楼盘不敢贸然涨价。”世联行山东区域董事总经理朱江说到。他表示,前两年大批供应的土地纷纷到了上市期,随时可以补充市场。

“今年市区内这两大高端项目非常受关注,比去年市区内的恒大帝景和茗筑一品热度要高很多,主要得益于‘二套房首付比例下限下调至四成’这条政策的拉动。”业内人士刘先生告诉记者,“而且今年恒大帝景和茗筑一品的价格较去年也稍有上涨,受政策影响,近期内我们对改善楼盘、高端楼盘的价格还是看涨的。”

(楼市记者 陈晓翠 韦超婷)