济南房价一年来首次上涨

5月新房价格环比上涨0.3%,二手房持平

本报济南6月18日讯(记者 喻雯) 18日,国家统计局发布70个大中城市住宅销售价格变动情况。具体到济南来看,5月份新建商品房价格环比上涨0.3%,同比下跌5.3%。自去年5月以来济南商品房连续11个月下跌,继4月份止跌持平后,首次出现上涨。从同比变化来看,5月份房价的跌幅也有所收窄。

统计显示,2014年4月,济南房价出现环比持平,随后一个月出现下跌,跌幅持续扩大至同年8月触底,随后环比降幅开始收缩,至今年4月再次出现持平,5月实现上涨,涨幅为0.3%。

从二手房来看,济南5月份环比上月持平,同比下跌5.6%。这是连跌12个月后的第二次持平。从我省纳入统计的其他城市来看,青岛5月份新房价格环比下跌0.2%,同比下跌9.8%;烟台环比下跌0.2%,同比下跌7.7%;济宁环比下跌0.4%,同比下跌5.3%。从三个城市的新房价格波动来看,同比跌幅都有所加大,环比跌幅变化不大。

从全国来看,与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有43个,上涨的城市有20个,持平的城市有7个。环比价格变动中,最高涨幅为6.7%,最低为下降0.6%。与去年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有69个,上涨的城市有1个。同比价格变动中,最高涨幅为7.7%,最低为下降10.1%。

发布的数据显示,5月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别比上月增加了2个和9个;下降的城市分别有43个和28个,分别比上月减少了5个和6个。初步测算,5月份70个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均涨幅比上月扩大0.7个百分点,二手住宅价格环比综合平均涨幅高于新建商品住宅。

对此,国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为,5月份房价环比上涨主要是一线城市涨幅较大所致,城市间分化加剧。据测算,5月份北京、上海、广州、深圳4个一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比普涨,4个城市环比平均分别上涨3.0%和3.8%;二线城市房价整体较为稳定;大部分三线城市房价仍然下降。

在济南西客站片区,高高耸立的大楼比比皆是。 本报记者 王媛 摄

深沪一套房月涨百万 三四线城市继续跌

国家统计局18日发布的5月份全国70个大中城市住宅销售价格数据显示,一线城市房价上涨明显,三四线城市价格仍在下降。记者采访发现,“3·30”新政策实施将近3个月,全国房地产市场城市间分化现象越发突出,呈现出“火焰”与“冰山”同存的局面。这对房地产市场来说意味着什么?

深圳一公寓单价高达37万元/平方米

国家统计局城市司高级统计师刘建伟说,5月份房价环比上涨主要是一线城市涨幅较大所致。5月份北京、上海、广州、深圳4个一线城市房价环比普涨,二线城市房价整体稳定,大部分三线城市房价仍然在下降,城市间分化加剧。

深圳楼市自“3·30”新政策后出现疯涨行情。“3·30”新政策出台不到3个月,深圳一些重点区域二手房价格涨幅已经超过50%。5月25日,深圳中洲中央公寓获批预售,顶层备案单价为37万元/平方米,刷新了深圳楼市的最高单价纪录。

正打算购置首套房的刘正告诉记者,今年3月27日,他与深圳龙华新区星河盛世的一名业主签订购房合约,并缴纳了10万元定金,“3·30”新政策后,业主称有购房者加价50万元买房,退回了他的定金。“4月中旬再问中介,同等面积、相同户型的房子已经由3月底的400万元涨至500万元。”刘正说。

上海市房价也上涨明显。据上海搜房网数据监控中心统计,2015年5月上海市商品住宅成交均价超3.1万元/平方米,为近5年来房价新高。个别二手房房源一个多月就能涨100万元。如,上海黄浦区耀江花园楼盘130平方米的3房,4月底5月初的成交价格还在780万元左右,到了5月中旬成交价已经涨到850万元,而近期成交一套同样户型的房源,价格已经升到880万元。

首付比例下调,投资需求抬头

记者调查发现,一线城市房价整体明显上涨,并且推动5月全国房价环比增长,主要有三大因素。

一是中央和地方多重利好政策的出台。3月30日新政策实施后,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两成,普通住房营业税免征期由五年改为二年。5月10日,央行再次宣布降息。此次降息后,5年以上贷款基准利率和5年以上个人住房公积金贷款利率均创下自2000年以来新低。安徽、四川等多地也先后出台了利好政策。

二是资本巨头进入房地产市场,推动土地市场火爆。易居智库研究中心研究总监严跃进说,近期土地市场中,金融资本的身影频现。中国平安保险(集团)股份有限公司与保利、绿城等多家房地产公司合作,拿下多块土地。中国民生投资股份有限公司投资45亿元入股阳光城集团股份有限公司。6月上海四幅地块连拍,招商平安联合体以30.1亿元高价拿下了宝山大场镇地块。

三是市场机制回调。

深圳家家顺集团副总经理杨文说,“3·30”新政策出台后,首付比例下调,降低了投资客入市门槛,投资需求抬头。尽管深圳限购仍未松绑,但投资客们依然可以曲线入市。“一些没有购买资格的外地投资客,他们通过自己在深圳的亲戚、朋友等购买,双方事先把合同签好就行了。还有通过‘假离婚’,以公司名义购房等规避限购政策的。”

市场进入回暖通道,但需警惕分化剧烈

在中央和地方多重利好政策刺激下,未来房地产市场形势如何?大部分接受新华社记者采访的专家认为,全国市场分化明显,三四线城市很可能会长期低迷,一线城市趋势向好明显。整体上来看,房地产市场进入回暖通道,走势平稳。但需警惕分化太剧烈。

上海中原研究咨询部高级经理龚敏认为,一线城市的优质资源和人口优势决定了房价率先止跌回升已是预料之中,大部分二三线城市由于库存高和城市吸引力不足的原因,房价止跌尚需一段时日,但房价降幅收窄说明了二三线城市交易也开始逐渐步入回暖的通道。

据新华社

中高端楼盘推动房价拉高

本报记者 喻雯

进入五月,济南不少市民对于房价都有明显的感觉:成交量高了,价格涨了点。相比此前平淡的市场,大家都感到了“红五月”的“暖意”。济南房价在连跌态势后,为何在5月份出现了环比上涨?

“5月份房价的上涨并不是偶然的,其中既有在售楼盘价格实际调高的因素,也有成交结构的因素。”克而瑞房价点评网济南站总经理唐堂认为,其中成交结构因素的作用更加明显,5月份,济南单价9000元以上的普通住宅成交比例为28.64%,而4月份的占比仅为23.82%,中高端楼盘成交占比大幅提升。

“也正因为成交比例的改变是成交价格上涨的主要原因之一,接下来下半年济南有更多改善型楼盘入市。”唐堂说,这些楼盘当然不是像刚需一样去化速度非常快的楼盘,但是在成交结构上一定会有一定的影响。“所以,我们判断,接下来房价或许会有波动,但是整体趋势应该是上行的。”

各地楼市

青岛新房房价临近“止跌点”

本报青岛6月18日讯(记者 蓝娜娜) 楼市交易火热带动房价“水涨船高”,18日,根据国家统计局最新数据,青岛新建住宅环比微跌0.1%,临近“止跌点”,二手房价格则环比微涨0.2%,实现了止跌回涨。业内人士分析,青岛房价总体已呈现出稳中有升的趋势,多数区市房价已开始上涨,随着楼市暖态尽显,提价开发商或增多。

房价点评网青岛机构高级分析师崔振艳分析称,青岛房价总体呈现出稳中有升的趋势,从区域成交均价来看,除李沧区、高新区、黄岛区等小部分区市价格略有下降外,其余多数区市呈现出房价上涨的态势,且涨幅基本控制在5%以内。随着开发商积极推盘下的供应量充足,新房市场的成交量还会有新的攀升额,在一系列金融等政策利好推动下,青岛楼市短期内火热的交易态势还将延续。

无论是新建住宅的临近“止跌点”,还是二手房房价的微涨,青岛楼市房价“触底将反弹”成为不少人的共识。当然,房价的久违回暖无疑与成交量的节节攀升紧密相关。以“红五月”成交量为例,青岛新房5月成交10462套,环比上涨32.05%,同比上涨73.96%,成交面积109.27万平方米,环比上涨31.64%,同比上涨85.58%,这也成为今年以来新房成交最高值。同样,二手房5月成交4221套,同比上涨90%以上,也刷新了青岛二手房楼市交易量最高值。

济宁房价连续下跌一年

本报济宁6月18日讯(记者 康宇) 房产新政如投石入湖般在各地楼市泛起了阵阵涟漪,政策的利好在持续发酵,提振了略显清淡的住宅成交,一些还在踌躇的意向购房人群开始躁动,面对营业税免征期限“5”改“2”的落地实施,有“看客”果断出手,晋级成为“买家”,也有人在持续观望,在楼市这方天地里,你方唱罢我登场,但有一点没有改变,新政之后,济宁楼市的主旋律依然是“稳步去库存”。

6月18日,据国家统计局公布70个大中城市住宅销售价格变动情况,济宁的新房价格连跌一年,5月房价再“跳水”,但很多市民挺纳闷:“都说房价降了,咋没感觉出来?”近日,记者走访城区多家在售楼盘发现,房价的下降虽没真正体现在置业顾问报出的均价上,但多数房企都是“犹抱琵琶半遮面”,用送面积、送装修、送物业费等方式,遮遮掩掩地变相降价。

市民王女士打算在城东买房,5月末,她来到了位于城东的一家在售楼盘,但楼盘均价没有变动。“虽然表面价格没有什么变化,但这个楼盘推的是送面积的活动,买一套90多平方米的房子,能送一套小卧室,仔细算下来均价降了不少。”她告诉记者。

为何不采取降价的形式来回笼资金?一楼盘销售经理魏女士表示:“降价幅度大的话会触动老业主的利益,一旦业主集结维权对楼盘的销售会更不利。”该主管说,济宁楼盘多,竞争也很激烈,很多楼盘都采取了促销方式,比如送装修、送全年物业费、送面积、送折扣、低首付等。