

“半年考”答卷公布,数据很抢眼

买房靠“抢”,济青楼市是真火了

济南楼市交上了“半年考”的答卷。1月到6月,济南新建商品住宅成交40384套,二手住宅成交18312套,创下了自2012年至今四年来的最高值。成交量的回暖,与央行连续三次降息、楼市新政、公积金松绑新政等系列政策的叠加刺激有着密切关系。

楼市新政频频出台利好,青岛更是成为楼市交易旺地。买新房要靠“抢”,二手房过户要凌晨排队领号,已经成为新常态。上半年,青岛新房成交54668套,二手房同比翻倍,房价也在6月止跌回涨。

济南 半年卖近六万套! 住宅销售创4年新高

本报记者 喻雯

新房网签量超去年同期近一倍

8801套!济南楼市“红五月”以创纪录的高成交落幕,刚刚过去的6月也不甘示弱,7686套的成交量紧随其后。不少买房的小伙伴有些惊呆了。

事实上,新房市场回暖并不是“一下子”火起来的,总体保持了一种平稳上涨的态势。

经过2月份的平淡,3月份的“小阳春”先进入到复苏状态。4月份成交有所增加。5月份成交量窜上了上半年的最高点。6月份在消化了部分楼市库存后,楼市又进入了新一轮的蓄客期。

济南市住宅与房地产信息网统计,1月至6月新建商品住宅的网签量为:7194套、3267套、6634套、6802套、8801套、7686套。总数达到40384套。而2012

年、2013年和2014年同期,济南分别网签新建商品住宅26611套、28390套、20394套。可以看出,今年上半年新建住宅的网签量不仅超过去年同期近一倍,大幅刷新近4年同期的最高值。

成交量回暖也让价格上涨有了底气。从4月开始,济南新建商品住宅已先于全省其他城市止跌,并于5月份实现了一年以来的首次环比上涨。

在不少项目负责人看来,目前市场供应量还在持续增加,但没有达到可以大涨的地步。从市场来看,10家以上的在售刚需住宅楼盘减少了优惠力度,实现了变相涨价。但由于是以取消过去的优惠为主,涨价幅度并不大,每套涨幅约在5000元—20000元之间。

青岛 凌晨两三点 房产大厅排长队

本报记者 蓝娜娜

新房价格6月首次止跌回涨

趁着青岛楼市交易火热的态势,房产开发商“火力全开”,不约而同扎堆开盘或推盘,掀起了一股“抢客战”。

近两周时间,青岛开盘或加推的楼盘就达到20个。在上周末,两天就有9个楼盘集中开盘。一直较为低调的青岛本土开发商海尔地产同日开了三个新盘,产品类型从高层至花园洋房一应俱全,项目价格从8070元/平方米至18000元/平方米不等。

“2015年6月中国房地产指数系统百城价格指数报告”显示,青岛6月新建住宅均价8957元,环比上涨0.25%,这是继去年12月以来青岛新

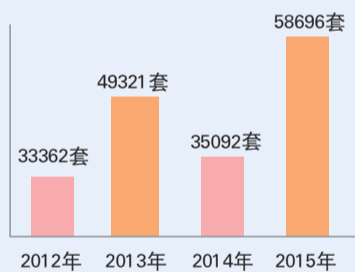
建住宅均价首次止跌回涨。

“6月新建住宅价格止跌回涨的一个重要原因就是市区新盘增多,成交占比加大,万元线甚至更高的房屋售价直接拉高了均价。”房价点评网青岛高级分析师张斌说,崂山区、市南区、市北区、李沧区的房价一直较高,据不完全统计,5月29日新开盘中,位于这四个区的仅有10个,而6月27日新开盘中,这四个区的就达到15个,“由于市场向好,现在不少开发商也减少了优惠力度,还有个别热门楼盘小幅上调售价,这也是房价有所提高的原因。”



青岛市不动产交易中心等待办理业务的市民排起长队。本报记者 蓝娜娜 摄

2012—2015上半年成交量



今年上半年成交量



二手房多卖两成,价格波动不大

省城一家大型房地产连锁中介负责人说,4月份起,店里来看房的人明显增多,原来处于观望,在系列政策的刺激下,看到了“真金白银”的实惠,选择了出手。

济南市住房保障管理局统计显示,1月至6月,二手住宅成交量分别为:2549套、1681套、2398套、3537套、3997套、4150套。从成交量来看,3月份有了回暖的迹象,4月份起成交量大幅增加,经过一个月的发酵,“营业税5改2”对二手房市场影响显而易见,此后呈现出逐月递增的趋势,6月份更是突破了4000套。

房管部门统计显示,今年上半年,市区二手住房成交18312套,成交面积

144.33万平方米,同比分别增长21.9%、25.7%。

梳理近几年二手房成交量发现,2014年上半年,二手住宅成交14702套,2013年上半年成交20931套,2012年上半年成交6751套。

综合新房、二手房的成交,济南上半年一共成交了58696套住宅,而2012年上半年网签住宅33362套,2013年上半年网签住宅49321套,2014年上半年网签住宅35092套。

成交量有了明显增加,但二手房价格并没有出现太大波动。多家中介负责人坦言,买卖双方都比较谨慎。涨价也是少数二手房主的行为,买卖双方交易过程中有较大的议价空间。

刚需楼盘竞争激烈,开发商不敢贸然提价

成交量大幅攀升并不意外,这说明各种刺激政策在一定程度上发挥了作用。尤其是5月份迎来央行第三次降息,济南公积金贷款政策进行调整,首套房最低首付降为两成,二套房最低首付三成,大大降低了房贷门槛,同时对市场预期有一定的导向作用。

业内人士认为,“3·30”新政后,一批存量房被激活入市,大大降低了购房的成本。此前有需求的购房者在贷款首付比例、贷款利率等政策利好下,选择出手。各项利好政策的叠加效应刺激下,市场上的刚需及改善型需求逐渐释

放,潜在的需求逐渐得以实现。

省城楼市下半年的走势更被关注。随着三季度大量全新改善型楼盘入市,楼市的活跃程度会越来越来。但由于6月、7月份蓄客期的属性,估计成交量会趋于平稳,为九、十月份积蓄力量。

记者调查了解到,此前有不少楼盘借政策之风放出涨价的消息,但风头过后,价格并没有明显变动,“涨价行动”多少有些营销炒作的嫌疑。

由于刚需盘竞争仍然激烈,为了不流失客户,多数项目不敢贸然调高价格。

新房“抢”着买,置业顾问晚8点才能下班

与去年变着花样都吸引不了多少购房者的尴尬情形相比,今年青岛众多楼盘售楼处每个周末都会忙得不可开交,甚至一些去年“门可罗雀”的高端楼盘项目,今年也要求销售人员晚上8点之后才能下班。

顶尖人才购房最高直降50万元,购房可直接落户……继4月29日发布“房产新政11条”后,黄岛区的“购房优惠”吸引了众多购房者,价格相对市区更低,央企大手笔拍地建综合配套社区更成为不少人“跨海购房”的直接动力。

近日,位于黄岛区的万达东方影都星光岛开盘,两天吸引6000多人到场,开盘首日认购率高达90%,火爆的销售

场景让不少人无奈地称“买房要靠抢”。

据统计,青岛2015年上半年新建住宅共成交54668套,与去年上半年的42927套相比,上涨27.35%。其中,商品住宅成交47952套,同比上涨33.17%;成交面积497.35万平方米,同比上涨39.26%;成交金额420.65亿元,同比上涨42.24%。

“楼市新政出台后,开发商和购房者大多都在观望状态,成交并没在短期内出现井喷现象,而是平稳上升,随着开发商推盘和营销手段的多样化,成交逐步达到年内高峰,今后在降息降准刺激下,楼市成交量还会增加。”房价点评网青岛机构高级分析师崔振艳说。

二手房中介月业绩破千万

如今,每天凌晨两三点,在青岛市不动产交易中心和各区市房产交易处门前等待取号的人就排起了长队,这在去年房地产市场低迷期是极难看到的。

“新的房产政策下发后,二手房的成交明显活跃,我们从4月到6月连续三个月,实现了月业绩破千万元的业绩,而去年即便是成交最旺的月份,业绩也没有破千万元。”青岛链家市场部分析师刘烁说,如今链家在青岛的门店已经达到79家,相比去年的65家增加了14家,下半年门店数量还将继续增加。

据搜房网青岛二手房数据中心统

计,青岛2015年上半年二手房共成交18977套,而去年同期是11986套。其中,6月二手房成交4405套,环比上涨4.36%,同比上涨128.36%,创下近25个月以来的网签最高值。

“二手房市场的回暖活跃得益于改善型购房者的快速入市,在各种政策的加持下,青岛楼市复苏的势头还将进一步延续,从短期来看,二手房房价虽有上涨势头,但不会有太大起伏,建议有意向的购房者在这段时间尽快入市。”搜房网青岛二手房数据分析师郭亚正说。