

楼市“涨声”还能持续多久？

在楼市一片涨声下，不少购房者也颇为困惑。从去年就有购房计划的小何，10月份看了奥体西路几个楼盘，眼睁睁地看着房价从九千多涨到一万以上。“感觉很难接受，不到半年的时间，涨了两三千块。这个房子还怎么买？”而与购房者一样，不少业内人士、专家、学者也开始对楼市近期的涨势存疑：到底这一波的楼市涨期会多长，又是什么在支撑着楼市近期的疯涨？本期《齐鲁楼市》，采访了名专家、学者，从业内、市场的角度，重新解读楼市走向。

库存大？

济南部分区域已经缺货

自去年以来，去库存成为楼市最热点。然而济南楼市一直以来的存量并不高，又受中央多项利好楼市政策的刺激下，从去年年底到今年年初，不少购房者选择出手购房，这也引起了济南楼市短期内供需的剧烈变化。据地平梦世界代理公司项目总监朱秀杰称，就连往年的供给大户西客站片区，近期也出现了短线缺货的情况，“年后西客站市场有效到访明显增加，成交量的提升也比较明显。目前西客站已经处于‘旧货’去化加快，‘新货’供应尚未跟上的状态。”

山东财经大学房地产研究中心孙大海博士表示，市场存量方面，截止2016年2月底，济南市商品住宅可售存量约4.5万套，可售存量面积约500万平米，并不算大库存。2012年以来，济南商品住宅可售存量虽有波动，但与其他同级城市相比，属于较稳定状态。

改善发力？

未来或成市场成交主力

据世联怡高数据统计，2015年省城楼市改善型产品成交占比为48%，成交比例持续攀升，2016年在政策护航趋势下，改善型需求或将持续释放。孙大海告诉记者，本

次契税、营业税改革，无论是一手房、二手房市场，影响最大的当是改善型产品或大户型产品(≥144㎡的户型)。对于广大购房者而言，可以省掉一部分交易费用，对改善型需求的释放有非常明显的利好。

鲁邦奥林匹克营销总监田云红也坦言，今年对于改善型房源的利好政策已经十分到位，是一个不错的购房时机。“目前，市场上改善房源也在不断增加，汉峪片区可供选择的也比较多，给购房者也提供了更多更好的购房机会。”

恐慌入市？

购房者仍需理性选择

2016年，在政策持续利好，成交持续回暖，房价涨声一片的情况下，购房者的心态也发生了明显的变化，购房周期大大缩短。地平梦世界·华园代理公司项目总监朱秀杰告诉记者，“从地平梦世界·华园项目来看，购房周期缩短的比较明显，年前可能从看房到定房需要半个月甚至更长的时间，

现在一周内甚至很多客户两三天就能定房。”

“政策出台加快了部分有购房意向者的购买速度，是需求的释放，并非盲目的购买。”重汽地产营销部经理左佳表示，“处在楼市上行期，价格也在上涨，这就容易造成消化速度的加快。”

孙大海博士也建议，市场虽有波动，但仍属稳定状态，购房者是否购房应该以自身需求，作为是否决定购房的出发点。

(楼市记者 韦超婷 田晓涛)



目前，2016年一线城市和部分二线城市房价上涨，多数业内人士认为涨幅仍将持续。(资料图)

金谷旁 珍稀豪宅限量首发

汉峪心 全功能配套之上 奢享无忧生活

*There are always a city belonging to its representative.
"WE BUILD FOR THE FUTURE"
Selection of city, worked with building eulogizing the city territory.*

193m² 阔景大平层 电商钜惠2万抵10万 火热来袭
奥体核心占位 / 国企匠心营造 / 现房实景呈现 / 济南首批绿色建筑 / >40%绿化率



汉峪金谷以南 · 龙奥北路与凤凰路交界处

投资商: 鲁银投资集团股份有限公司 开发商: 济南鲁邦置业有限公司 / 营销代理: 世联怡高

vip.0531

8202 8999

