

济南房价9连涨,青岛5连涨

一线城市楼市降温,二、三线接棒

本报济南5月18日讯(记者 喻雯) 济南房价出现9连涨。18日根据国家统计局统计,济南新房4月份环比上涨1.1%,同比上涨4.3%。青岛新房环比、同比分别上涨1.2%和2.6%。

从去年8月开始,济南新房价格已连续9个月上涨。而随着市场回暖,房价的环比涨幅也在扩大,3月份的环比涨幅比2月份扩大0.3个百分点,4月份的环比涨幅也在扩大。通过数据可发现,从2012年7月到2014年3月,济南房价曾连续上涨21个月。2014年4月持平后,又从5月份连续11个月下降。目前,济南房价正处于新一轮微涨状态。

从我省纳入统计的其他城市来看,青岛新房价格环比连续5个月上涨。烟台新房价格环比连续6个月上涨,4月份新房价格环比上涨0.4%,同比上涨0.8%;济宁新房价格环比连续3个月上涨,4月份新房价格环

比上涨0.1%,同比下跌1.7%。综合来看,济南和青岛新房价格环比涨幅继续扩大。

从全国的70个大中城市来看,4月份70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市有65个,比上月增加3个。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读该数据称,4月份房价城市间涨势出现新变化,一线城市涨幅较上月有所放缓,二、三线城市涨幅开始扩大。其中,北京、上海、广州、深圳四个一线城市的新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均双收窄,深圳二手住宅价格环比甚至出现下降,而部分二线城市环比涨幅比上月进一步扩大,有些已超过一线城市涨幅。初步测算,4月份新建商品住宅价格环比综合平均涨幅一线城市比上月收窄0.7个百分点,二、三线城市比上月分别扩大0.3和0.2个百分点。

相关新闻

高端楼盘拉高济南平均房价

本报记者 喻雯
实习生 赵倩云

经历过3月“小阳春”后,济南4月楼市持续回暖。数据显示,4月济南住宅市场共成交8837套,同比增加31.4%,环比减少12.5%,延续了3月份的高热态势。异常火热的交易量催动楼盘价格纷纷上涨,在买涨不买跌的心理预期下,购房者入市的积极性提高。

对于4月份房价的环比上涨,业内分析,济南房价持续上涨除了受政策影响外,也与成交结构有一定关系。市中心位置的楼盘和改善住宅成交比例增加,拉高了平

均价格。另一方面异常火爆的交易量催动楼盘价格纷纷上涨。从市场供应来看,改善需求仍是市场主流,在CBD等核心地段的房价带动下,均价有望继续攀升。

世联行山东区域董事总经理朱江说,3月在税收政策的影响下,房地产市场迅速升温。3、4月份房子的成交量明显上升,济南楼市供销两旺,高新区部分楼盘甚至供不应求。受楼市升温的影响,房价上涨了10%—20%,也就是说,每平方米差不多上涨了500元—1500元。

进入5月以来楼市开始降温,成交量下降了20%—

30%,特别是高端住宅的成交量下降最为明显,来看房的人也有所下降。

对于未来市场变化,朱江表示,今年春节后济南住宅销售一直保持升温状态,近两个月的新增供应量远远满足不了市场旺盛的购房需求,住宅库存一直处于递减的状态。市场销量的快速增长,使得各项目库存紧张,开发企业积极补货,本月市场依然保持较高的新增供应量。

也有市场人士担忧,政策刺激下,3、4月份持续的高位成交,会把需求量透支。未来供应量的大增能否再“培育”起足够的需求量仍需观望。

二线“四小龙”领涨,八城市或重启限购

前4个月“地王”频现,房企疯狂拿地有隐忧

在国家统计局最新发布的房价数据中,首次出现了上涨前列基本是二线城市的现象。在北上广深房价上涨幅度收窄甚至下降的情况下,合肥、厦门、南京、苏州凭借其房价上涨速度,被称为“四小龙”。而有专家认为,上述城市也因此存在重启限购的可能。

二线“四小龙”接棒成涨价急先锋

国家统计局18日发布的70个大中城市的住宅销售价格统计数据显示,在整体上涨的同时,城市之间的分化仍然十分明显。中原地产首席市场分析师张大伟分析,在新建商品房数据中,二线城市全面取代一线城市,成为房价上涨先锋。特别是合肥、厦门、南京,单月上涨超过3%,涨幅惊人。再加上未列入统计数据的苏州,这四个城市堪称房价上涨“四小龙”。

二线城市房价高温也体现在“地王频现”。今年前4个月,南京成交的15块住宅地块中,拍出了7个区域“地王”;4月上旬,苏州拍卖的13幅地块创下平均高达200%溢价率,刷新了3个区的“地王”纪录;合肥4月底出让6宗地块,单日揽金超过110亿元,最高楼面价溢价率292.11%;厦门总价和单价双料“地王”也在4月底产生。

机构数据显示,今年前4个月,二线城市土地出让金突破1100亿元,占全国土地总成交额的7成,同比上升280%。

值得关注的是,几乎所有热点二线城市都曾出现“面粉比面包还贵”的现象,即成交地块楼面价高于周边在售的商品房价格。例如苏州最近拍出的地块楼面价大部分已反超区域销售均价,其中某地块楼面价更超出区域售价60%;保利拿下的厦门地王楼面价也是区域平均房价的1.6倍。

跟着低价疯狂的自然是开发商。不少中小型开发商不惜拿出一部全部销售额,甚至背负着100%以上的负债率,在一个月连续拿地,称得上是

负债抢地赌“明天”。

此轮上涨非理性难言健康

“不缺钱,缺项目”,这是很多房企老板目前的状态。以前开发商高度依赖银行贷款,如今融资工具更加多元化,甚至有很多机构主动找上门要求提供贷款,且贷款利率极低。很多机构提供的境内公司债利率不足5%,远低于银行贷款。在房企能以较低代价拿到贷款的情况下,寻找机会把他们花出去就成了迫切要求。

除了融资更容易外,很多资金也在主动寻求进入房地产,二线城市正重新成为资金首选“避风港”。近几年,一些二线城市低端制造业外迁,大量产业资本出于保值增值目的涌入楼市,使得房地产市场成为财富避风港。“实体产业下滑和房地产上涨之间的反差特别大。”

东莞一家电子元器件企业老板就表示,从去年开始公司经营压力增大,资金经常周转不开。他索性缩减规模,将部分资金投入深圳房产。今年深圳收紧限购后,他又将资金转投至惠州、珠海等城市。

另外,“地王”频现也与开发商互相坐庄解套有关。业内人士认为,开发商轮流坐庄。“通过‘地王’噱头炒高地价,旧‘地王’上的房子才更容易用高价卖出去。”有专家说。

当然,一线城市依然奉行的楼市降温政策是上述原因的基础。目前,仅有北上广深和三亚仍坚持限购政策,其他城市均已放开。这也说明,部分二线城市的房地产市场已经出现了一些非理性的迹象和苗头,很难说是一个健康的上涨。

房价虚高投资购房有风险

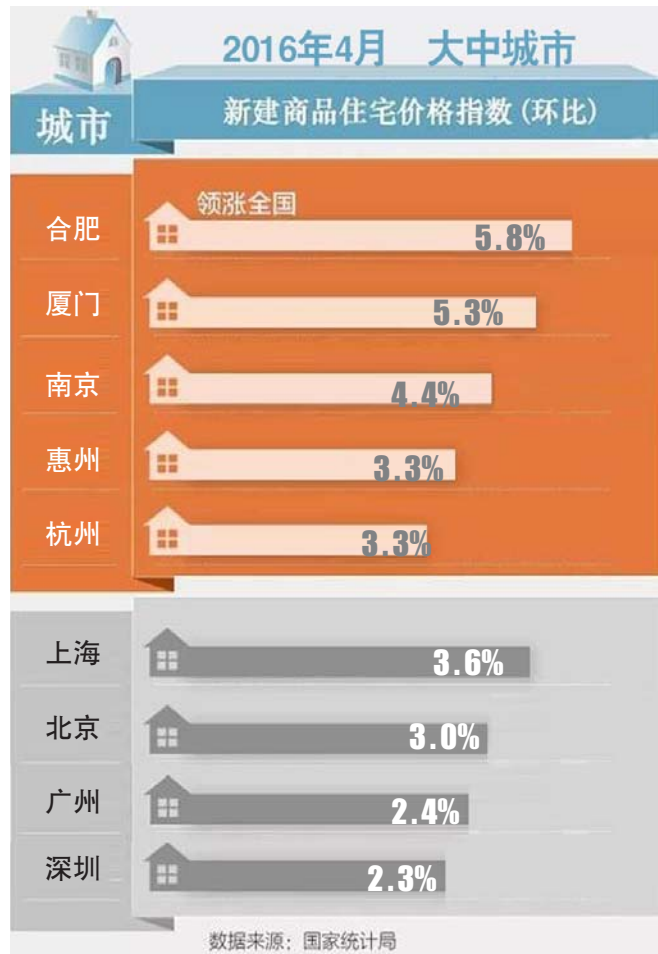
与一线城市相比,目前二线城市房地产市场去库存化的压力本来就更严重。而房地产商继续囤积土地,其居民收入水平不高,无疑会进一步加大供给与需求之间的矛盾。且飞涨的房价和房租都倒逼雇主提高待遇,可目前雇主的日子都不好过,如何付得了更高的工资?因此房价的过快上涨对实体经济负面影响十分明显。

且业内人士担心,房企高负债、高杠杆存在违约隐患。“一家房企旗下的一个项目出问题,可能会出现连锁反应,很多金融机构要求提前兑付将导致多家房企资金链断裂。”

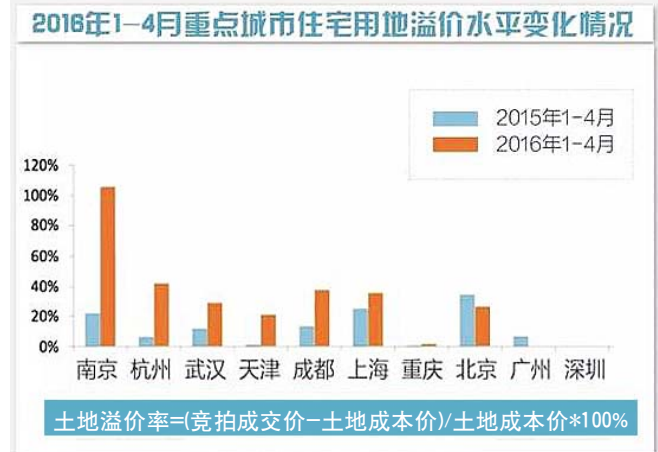
从另一个角度看,飞涨的房价也会增加部分二线城市政策收紧的风险。5月17日,苏州市国土局暂缓出让相城区、姑苏区和高新区的5幅地块。次日又人为设置了一块地皮的最高价,一旦超则竞价无效。多位苏州业内人士分析,这说明政策方向已然清晰,楼市调控即将到来。

房产专家严跃进预计,受苏州调控升级的影响,后续几个二线城市或有收紧政策或者限购重启的可能。从可能性大小排序看,南京、合肥、天津、杭州、厦门、武汉、郑州等7个城市的可能性比较大。

至于何时买房更划算,有分析认为前4个月二线城市中的购房潮已经透支了当地居民的钱包,其购买能力有可能难以以为继。即使未来房价不会出现大的下降,但鉴于目前虚高的房价,如果居民以投资为目的购买住房,还是存在一定风险。据央视、一财、财新等



在4月份房价涨幅排行榜中,合肥厦门等二线城市位居前列。



今年前4个月,南京等二线城市土地溢价水平高涨,已超出合理范围,而北京等一线城市则相对平稳。央视供图