

■楼市半年考·观望又起

“强心针”催销量，药效没了可咋办

三四线城市借政策去库存，躁动后量价趋稳

受降利率、降税、调整首付比例、放宽公贷甚至是购房直接发补贴等系列楼市新政刺激，今年上半年，山东各市楼市回温明显。不过进入5月以来，有城市房地产交易已经出现“拐点”。

本报记者 黄广华 于伟
秦雪丽 周锦江 贺莹莹
见习记者 焦兰青

强心针打上 成交呼呼涨

小巩是济宁城区一家房产公司中介，干了一年多。从今年2月份以来，二手房市场回温，让小巩感受明显。“客户都带不过来，一天少说得有三四个客户，一月下来成交三四套房子。”

“春节以来，二手房交易市场一直很活跃，尤以3月份最为明显，当时城区二手房一天过户量有40套左右，现在有所趋缓，成交量少了二成。”济宁市房产交易中心有关工作人员介绍，国家刺激楼市政策频出，带动二手房市场走势趋强，虽然现在有所趋缓，但相比去年同期，上半年城区二手房交易量仍增长30%以上。

“过去的一年，购房族都盼着价格会降，等待救市政策出台，随着一系列利好政策的出台，这积压的刚需量逐步得到释放。”国家统计局济宁调查队专项科的一工作人员分析说，当时，一线大城市房价持续走强，这种态势起到带动作用，济宁难免也会出现跟涨的局面。在房价上涨的催促声中，进一步加速了买房者的购房步伐。

烟台市的一些房产商，也感受到今年上半年日子很好过。“今年3月份以来，明显感觉销量增高，无论是来访人还是销售数据都有大幅增长。”烟台高新区力高阳光海岸售楼处一位工作人员介绍。

2月份，央行对于个人住房贷款政策作出了新规定，在不限购城市执行“首套房贷款首付最低20%”，目前烟台已有多家银行执行新政，利率折扣也随之放宽。据同策咨询数据显示：2016年上半年，烟台商品房成交21127套，同比2015年上半年上涨28.0%，成交213万㎡、

146亿元，这是一个烟台历史上“最好的上半年”，半年度成交量创历史新高。

在德州，“强心针”的效果更为明显。2月22日起，德州执行个人住房交易税收新政，下调契税税率、扩大营业税优惠范围。新政落地后，德州二手房交易成交明显活跃。仅一个月后，二手住房4月份成交同比增长83.53%。

需求集中释放后 “小阳春”过去了

和过去的3、4、5月相比，进入6月份后，小巩轻松不少。

“看房的人少了，房东也有所观望，现在一天平均下来带一个客户，一月成交一套房子。”在小巩看来，天气转热，看房人了不少，而六七月份又是传统淡季，房东观望情绪渐浓，现在二手房市场整体有所回落。

在一轮轮新政刺激下，刚性需求得到集中释放，二手房市场放缓，而这种变化，在新建商品房上表现更为明显。

“现在价格涨幅在放缓，来售楼处看房的人数少了，成交量也随之减少。”济宁城区一家楼盘负责人史谦介绍，进入5月份以来，济宁楼市整体就有所放缓。

“目前来看，3月份是济宁楼市销售量激增的开始之月。”济宁城区一家楼盘的营销总监朱崑说。

在史谦看来，一系列新政刺激，让刚需得到集中释放，给济宁楼市带来一个“小阳春”。可随着新政效应弱化，刚需被满足，济宁楼市难免进入平淡期。

据济宁市房产交易中心的数据显示，受春节因素影响，1月、2月，济宁城区新建商品房网签量明显少于3月，3月份网签量为2528套，4月份3110套，5月份2615套，6月份只有2269套。



在烟台城区一楼盘，不少市民前来看房，销售商的广告上打着“利好政策放大招”。 本报记者 秦雪丽 摄

房子卖得快 可是价格“纹丝不动”

同策数据显示，烟台2015年上半年销售商品房总面积165.3万平方米，总金额114.7亿元，均价6937元/平方，而2016年上半年销售总面积213万平方米，总金额146.2亿元，均价6858元/平方。波动不到100元，虽然今年上半年比去年同期销售面积增加，但是均价却出现了下降。

据国家统计局发布的70个大中城市住宅销售价格数据显示，今年以来，济宁房价波动很小，新建商品住宅环比价格增幅最高在二三月份，随后价格上涨趋势逐渐放缓，涨幅不断收窄。

受春节因素影响，济宁1月新建商品住宅价格均延续2015年底小幅下跌态势，环比下跌0.1%；到了2月份，济宁新建商品住宅价格环比增幅明显，环比上涨0.2%；3月份同样延续了2月份增幅态势，新建商品住宅价格环比上涨0.2%，回暖趋势走强；到了4月，济宁新建商品住宅价格环比上涨0.1%，与上月环比增幅0.2%相比，价格上涨趋势有所放缓；到了5月，济宁新建商品住宅价格环比持

平，涨幅进一步收窄。

“国家还没公布6月份大中城市房价数据，从目前来看，济宁房价不会有太大波动，还将延续这种平稳态势。”国家统计局济宁调查队专项科有关工作人员说。

高库存压力下 “好房源”毫无压力

虽然各地库存量大，不过，一些好房源还是“抢手货”，那么，什么房子才是好房源？

“现在二手房市场整体回落，好房源仍受追捧。”房产中介小巩说。

“学区房无疑是最重要的因素，尤其是靠近学区的二手房子最好卖。”根据地理位置、配套等因素，小巩把好房源划分了三个层次。“学区房无疑是最重要因素，靠近学区的最好卖，其次是临近商业街，再者就是临近广场、花园。”小巩说，这三个要素都具备的房源依然热卖，尤其学区房，价格仍有缓慢趋涨态势，只是相比三四月份，涨势已不那么明显。

“比如警韵之家小区，属于济宁市实验小学的学区房，二手房的价格每平方米在6000元以上，房产证还没下来，需要全款付，现在也基本上没有房源

了。”小巩说。

在潍坊，也有上述表现。潍坊政府工作报告中提到，潍坊城乡人均住房面积分别达到41.5㎡和41㎡，从统计数据来看，一个家庭平均一套房子已经绰绰有余了。“但潍坊人不缺房子，缺好房子！”有业内人士指出，因为历史、收入等各种原因，潍坊的土地供应量一度有些过量，不少本土家庭拥有多套房子，但潍坊好房子真不多。

不少70后、80后群体已经三四十岁，也到了换房子的时候，之前购买的房子，或配套或设计都已经有些落后。因此，在潍坊房地产业内有一个共识，就是造好房子、造大房子以迎合新兴的改善性需求市场。

在潍坊拥有数十家楼盘项目开发销售体量的恒信集团董事长张玉强说，作为潍坊人，我们更关注潍坊房地产市场前景怎样，对此不同的人有不同的见解。总体上来讲，我认为作为一个三线城市，潍坊楼市未来走势就像春天的气候，呈现温暖、温和、长期上涨的趋势，但会呈现区域分化、业态分化、品质分化、主题分化的现象，不同楼盘、同一楼盘的不同业态也会出现冷热不均的情况，这是由市场需求决定的。

济南市医保定点单位

鲁医广[2015]第1020-075-3701号



东方男科 成就健康男人

前列腺专业、性功能障碍专业、生殖整形专业、生殖感染专业、男性不育专业

 **山东东方男科医院**
Shandong Oriental Andrology Hospital

地址：济南英雄山路162号 官网：www.sddfnc.com
乘坐4/27/35/64/65/67/76/88/137/K52/K93路至七里山路站下车

电话：0531-82988882