

3.2%，济南房价涨幅升至全国第三

专家称调控威力还未完全显现

本报济南10月21日讯(记者 刘帅) 21日,国家统计局发布了70个大中城市住宅销售价格统计数据。10月份一线和部分热点二线城市有针对性地实施调控政策,房价快速上涨的势头得到明显遏制,与9月比,一线和部分热点二线城市10月上半月新建商品住宅价格环比指数均有所降低。其中济南9月份新房价格环比上涨5.2%,10月上半月降为3.2%,下降了两个百分点。专家告诉

齐鲁晚报记者,济南限购限贷政策的作用会逐步显现,后期房价可能会出现下降。

记者注意到,在9月份,济南新建住宅价格指数环比涨幅达到5.2%,在70个大中城市中位居第四,排在无锡、郑州和杭州之后。济南二手住宅价格指数环比涨幅也达到了5.1%,排在无锡、郑州、北京之后,同样位居第四名。青岛新建住房环比涨幅达到4.7%,在70个大中城市中位居第七位,二手住宅

价格环比居第五位。不过,山东中原投资顾问部总监薄夫利称,虽然9月份房价涨幅比较大,但是参考意义已经不大,因为9月房价出现在高位上,但现在社会上很多购房者预期已经发生了变化。

为快速反映近期房地产市场变化,国家统计局还对其中15个一线和部分热点城市10月上半月的房地产市场情况进行了统计。记者注意到,在15个热点城市中,济南新建商

品住宅价格9月环比上涨5.2%,但到了10月上半月环比上涨3.2%,较上月整体下降了两个百分点。这意味着,在15个热点城市中,济南新建商品住宅环比上涨幅度仍然达到了第三名。

对此,薄夫利认为,3.2%并非本月最终的数据,到本月底,这个数字很有可能会低于3.2%,因为济南限购限贷政策的作用还没有完全显现出来。“现在成交量在不断变小。

成交量变小后,就会出现价格向下调整的可能性。社会上已经出现购房者感觉之前房价过高而拒绝网签甚至直接毁约的现象。”薄夫利称。

某大型房屋中介的济南相关负责人说,“10月上半月还在上涨,很多都是之前新房没有网签的。济南限购政策实施后,价格能不降就不错了。现在二手房的成交量也出现了下滑,将来房价也会有所下调。”该负责人告诉齐鲁晚报记者。

近半数热点城市成交量至少降四成

去库存背景下,三四线城市楼市仍将维持宽松政策

21日,国家统计局公布的“2016年9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,9月份全国房价虽仍呈普涨格局,但一线和部分热点二线城市与其他城市的房价走势有明显差异。随着这轮“限贷”“限购”等楼市调控政策的实施,10月上半月,在接近半数的热点城市中,新建商品住宅成交量环比都下降了四成以上。业内人士预计,部分市场过热城市的房价将出现降温。

合肥和厦门继续领涨全国

与上年同月相比,9月70个大中城市新建商品住宅价格同比上涨的城市有64个,比上月增加1个;下降的城市有6个,与上月持平。其中领涨的依然是二线城市“四小龙”中的合肥和厦门,同以47%的涨幅傲视全国;南京则以43%的涨幅紧随其后。这三个城市同比涨幅继续赶超上海、深圳和北京的39.5%、34.5%、30.4%。

在国家统计局城市司高级统计师刘建伟看来,9月份70个大中城市中,一线和部分热点二线城市与其他城市的房价走势有明显差异。“从同比看,一线和部分热点二线城市中,新建商品住宅价格涨幅在10%以上的城市有14个;其余城市中,新建商品住宅价格同比下降的城市有6个,涨幅在10%以内的城市有42个。”

而从环比来看,一线和部分热点二线城市与其他城市的房价走势差异同样明显。“一线和部分热点二线城市中,新建商品住宅价格环比涨幅在2%以上的城市有14个;其余城市中,新建商品住宅价格环比下降的城市有6个,持平的城市有1个,涨幅在2%及以内的城市有40个。”

热点城市短期投资风险增加

瑞银首席经济学家汪涛认为,全国房地产市场表现各地不一,各地区分化明显,局部地区出现了泡沫迹象。虽然许多三四线城市还在着力去库存,但部分大城市的房价今年以来已经上

涨30%至40%,某些小区涨幅超过50%,而且房价快速上升的趋势还有蔓延至更多城市的迹象。

在此背景下,部分热点城市在楼市“金九银十”之际,集中出台调控新政。截至目前,有超过20个城市收紧购房政策。记者梳理发现,各地楼市调控政策核心内容主要以重启限购、限贷为主。

同策咨询研究总监张宏伟认为,核心二线城市重启限购主要是为了限制投资投机性需求。当前来看,核心二线城市的房价上涨预期仍然存在。但随着调控政策的从严执行,热点城市的短期投资价值正在降低,投资风险在增加。

调控政策出台后成交量明显下降

刘建伟称,国家统计局对全国15个一线和部分热点二线城市10月上半月的房地产市场情况统计数据显示,从房价环比涨跌幅度看,15个一线城市和部分热点二线城市房价过快上涨的势头得到明显遏制,房价走势趋稳。与9月比,一线和部分热点二线城市10月上半月新建商品住宅价格环比指数均有所降低。其中,深圳和成都10月上半月新建商品住宅价格环比出现下降,降幅分别为0.3%和0.1%;其他城市10月上半月新建商品住宅价格环比涨幅均明显回落,回落幅度在1.0至3.8个百分点之间。

从新建商品住宅网签成交量看,本轮楼市调控政策出台后,一线和部分热点二线城市中,多数城市10月上半月的成交量比9月下半月明显下降。其中,成交量环比下降80%至

60%的城市有4个,下降60%至40%的城市有3个,下降40%至20%的城市有3个。

易居中国企业集团首席执行官丁祖昱预计,部分城市“疯炒”起来的房价可能会出现回调。但在中央“去库存”大方针不变的背景下,大部分三四线城市政策面仍会维持宽松。

整顿规范力度加大市场环境正在净化

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞研究员认为,一些热点城市结合实际调节供求关系,增加住宅用地和普通商品住房供应,这些调控举措对积极引导预期,缓解供求矛盾,满足合理需求,都是非常重要的。目前,各地正严厉查处开发企业捂盘惜售等行为,一些之前被开发企业“捂起来”的房源入市销售,这也导致住房供应有所增加。

此外,中国房地产估价师和房地产经纪人学会副会长柴强告诉记者,近期政府有关部门严厉查处开发企业、中介机构不明码标价、虚假广告、炒买炒卖、哄抬房价等违法违规行为,对维护市场秩序,稳定市场预期也发挥了重要作用。

展望后市,专家们普遍表示,总体上看,一线和部分热点二线城市楼市调控的成效正在显现,但由于调控政策出台时间较短,后续市场走势还需继续观察。专家建议,下一步应当强化落实地方政府主体责任,保障居民基本住房需求,加大居住用地和商品住房供应、资金管控等各项政策措施的执行力度,促进房地产市场平稳健康发展。 据新华社



19日上午,济南经七路的不动产登记服务大厅,以前人满为患的景象不再。与济南高企的房价相比,本月济南房屋的成交量并不算高。 本报记者 周青先 摄

欠下巨债,开车闯校劫持初中生

嫌犯被济南警方制服,人质已安全获救

本报济南10月21日讯(记者 杜洪雷) 21日上午10时许,济南郭店办事处村民杨某开车闯进郭店中学,手持60厘米长的砍刀劫持一名男生。接警后,济南市公安局抽调百名警力赶赴现场,经过3个多小时

谈判无果后,强行将嫌疑人制服。

10月21日10时许,济南市公安局接到报警称,一名男子不听保安阻拦,驾车强行闯入历城区郭店中学,进入教学楼,用手中所持的约60厘米长的砍刀将

上前阻拦的教工砍伤,随后又闯入学生教室,将一名男学生劫持。

该案件发生后,济南市公安局抽调100余名精干警力,经过3个多小时的谈判,在谈判无果的情况下,强行

将犯罪嫌疑人制服,人质安全获救,没有受到任何伤害。经初步调查,嫌疑人杨某系历城区郭店办事处村民。因经营不善,欠下巨债,故意制造事端,引起社会关注,制造社会影响。

据悉,对于被劫持的初二男生,心理专家已经开始介入疏导,下一步将对受影响的其它学生进行疏导。目前,受伤教工现正在医院接受治疗,无生命危险。此案正在进一步审理中。