

■“金九银十”看楼市



济南华山片区在下半年将加推部分房产项目。本报记者 周青先 摄

省城年底前将有5000套房源入市

市场压力将有所缓解,供求关系仍紧张

今年七、八月份以来,省城新入市的楼盘开始逐渐增多,但总体房源仍不充足。山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海介绍,今年下半年随着新楼盘的入市,库存量有回升趋势,有助于缓解市场涨价的压力,不过他担心明年年初供给会偏弱,带来涨价动力。

本报记者 张玉岩 任磊磊
魏新丽
见习记者 赵夏晔

摇号买房 当天就售罄

9月初,济南市民刘宇(化名)终于签订了购房合同书,在唐冶绿地城购入了一套99平方米的房子,均价每平米1.2万元,总价120万元左右,按照30%的首付率,刘宇大概支付了36万元的首付,另外加上绑定销售车位的首付款3万元,总共近40万。

刘宇2016年7月份本科毕业,今年3月份才正式入职。刚刚踏入社会,刘宇就关注了济南的房价。不过那时候受到济南限购政策的影响,他没法在济南买房。“我刚毕业的时候,可选择性大,市场价格也比较合适。”刘宇说。去年下半年,济南房源相对比较充足,东边的房价也还在每平米7000元左右徘徊。那会儿他去看银丰唐郡、新悦城,还有济钢的一个新楼盘。八、九月份的时候,均价也就在每平米7000元左右。”刘宇说,不过,那时候他只能看着别人买房,眼睁睁地看着东边的房价从每平米7000元涨到9000元,今年以来又涨到1.2万元左右。

5月18日,济南楼市限购政策再次出现调整,非本地户籍限购政策出现松动,购房人群范围扩大。全日制大学本科(含本科)以上学历的购房者,与用人单位签订正式用工合同,且连续缴纳社保满半年以上,可享受本地常住户口居民同等购房政策。这让刘宇看到了购房的希望,从今年7月份开始,刘宇就开始了看房之路。“不过我能接受的首付款大概就是40万元左右,想在济南的东北边买套房,可供我选择的楼盘也不是很多。”刘宇说。绕城高速以内的几个楼盘,价格都涨到了1.5万元左右,

已经超出了他的预算。“可选择的楼盘已经很少了。”

今年8月份,唐冶绿地城加推了一些房源,随后9月份又加推了两次。就在绿地城第三次加推时,刘宇终于买到了房子。“这次加推房源132套,但是参加摇号的有200多人,不少人都没有摇到号,房子当天晚上就已经售罄了。”能摇号买到房子,刘宇觉得还挺幸运。

短短两周内 推出2000多套房

“最近房地产商也开始更活跃了,通过各种手段增加拓客渠道,加大广告投入量。”济南一中介的置业顾问介绍,“八、九月份新开盘的楼盘不少,基本上开盘当天就能售罄。”

据悉,进入下半年,济南楼市供应量逐渐加大,特别是9月份之后,传统的楼市销售旺季“金九银十”来临,开发商加快了推盘的节奏。从8月底到9月初,开盘的楼盘有十几家,还有的楼盘加推两次,粗略算来,短短两周就有2000多套房子推出。

近日,记者调查走访了济南市场上的楼盘,发现不少楼盘也都有开盘或者加推计划。像绿地、万科、龙湖、中海等知名品牌将在未来一两个月内集中入市,像绿地城9月底推出99-144平米的小高层,数量在130套左右;万科龙湖城市之光9月下旬开盘,有516套房子可供;中心国际城·融玺将在10月底推出780套高层住宅,建筑面积在100-150平米之间。

值得注意的是,潘田片区的万达城,将在11月左右推出1785套房源,建筑面积在100-160平米,这将大大缓解楼市的供应紧张。此外,像恒大财富中心、中海国际社区的公寓项目也会陆续亮相。综合算起来,年底之前楼市还能供应至少5000套房子,将从一定程度上缓解楼市的供求饥渴。“12层才能拿到预售证的政策下,去年的很多项目今年上半年赶工期,都

集中在下半年开盘,预计10月和12月将形成一个供应小高峰。”业内人士称。

梳理下半年楼市供应情况可知,主要的供应量出现在唐冶片区、雪山片区、潘田片区、华山片区等,也就是说,主要供应都集中在东部,这也与去年开发商拿地的情况相吻合。

项目节奏放慢 开发商零散开盘

“下半年供应比上半年有所放大,但总的来看,比去年还是有一定减少,全年供应量总体减少,市场供求关系整体还将维持一个较为紧张的状态。”合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明说。龙湖地产的营销负责人也告诉记者,目前市场上的需求仍然较大。“我们在唐冶的两个盘,来售楼处咨询的客户不少,很多人会提前预约,每天的接待量都很大。”该负责人表示,龙湖8月推出的两个盘都是开盘就售罄。

据统计,9月第一个周,济南5个项目加推,推出1276套房源,整体去化在八成左右。绿地城加推一栋楼卖光,融创财富壹号今年首次加推,一次推出房源512套,开盘当天全部卖完。“接连几次拍地把市民的观望情绪打破了,大家还是急着买房,需求增加,供应与去年相比相对减少,所以出现供不应求的局面。目前很多项目积累了大量的客户,单价在一万五千元以下的楼盘开盘基本都能抢光。”世联济南公司总经理吴庆说。

济南一楼盘的营销负责人说,目前很多楼盘的全款客户和六成首付的客户非常多。“一个单价在两万元以上的楼盘,全款买房的依然要排队,还不一定买得上房子。”另外,调控之下,不少开发商也进入观望阶段。“有些项目节奏放慢了,下半年该供的,可能要拖到明年,还有不少开发商采取零散开盘的策略,一栋一栋地往外卖,这是为了炒高预期。”吴庆说。



烟台市芝罘区和莱山区的新建楼盘开盘后,经常会被抢购一空。

延伸阅读

控制房价过快上涨 三线城市也限贷

文/片 本报记者 钟建军

今年烟台许多楼盘的价格涨了不少,与去年相比每平方米涨了一两千元,正在选房的刘先生为晚买房子后悔不已。“前年是去库存,去年是调控,今年就是稳增长。”烟台市住建局工作人员这样形容近三年烟台楼市情况。在楼市“金九银十”到来之前,8月15日,烟台出台《关于进一步促进房地产市场健康发展的意见》(简称房地产“十二条”),抑制房价过快上涨,促进烟台房地产市场平稳健康发展。

在烟台一家公司上班的刘晓军准备在烟台的芝罘区、莱山区购房,目前正在到处看房。“今年烟台各个楼盘涨了不少。”刘晓军说,前年楼市低迷时他曾去看过房,觉得有可能还要换工作,就没有急着买,“莱山周边的一个楼盘,去年和今年相比,每平方米涨了一千多元。”记者了解到,今年以来,烟台市内六区新建商品房以及二手房价格均呈现上涨状态,楼盘不同涨幅不同,少则每平方米涨一两千元,多则数千。

作为三线城市的烟台,楼市火起来了,住建部门出台了房地产“十二条”,包括实施分城施策的土地调控,实施预售审批限价政策、严格网签合同备案撤销管理、严格规范市场销售(明码标价)、调整住房公积金贷款政策、强化二手房交易监管、探索建立“租购同权”制度等。其中,公积金贷款方面,取消了144平米划分,首套房首付一律改成30%,二套房40%。租购同权方面,借鉴租购同权试点城市的先进经验,积极开展租房与购房平等享受政府公共服务方面的政策研究,适时推出符合烟台实际的“租购同权”制度。

“十二条”规范措施“刀刀见肉”:对于库存量较大,去化周期超过24个月的县市区,停止房地产供地;开发企业要在10日内公开全部房源并明码标价,一次性对外销售,不得分期分批销售;对闲置超过2年的土地依法收回,重新进行市场配置;辖区房地产市场异常波动,造成不良影响的,要对当地政府进行问责……烟台市住建局工作人员称,房地产“十二条”出台一个月,从近两个月新建商品房成交量上看,效果还是很明显,新建商品房成交量约有30%的下降,“我们的目标是控制房价过快上涨,出台意见让楼市以及房价平稳健康地发展。”