



难见开盘即售罄 不卖精装,改回毛坯

目前优惠不少,下半年济南楼市以稳为主

7月31日,中央政治局会议“分析研究当前经济形势和经济工作”,会议中提及“坚决遏制房价上涨”,而之前的表述为“遏制房价过快上涨”。表述的转换,一方面表明了房价上涨问题依旧突出,另一方面有专家表示下一轮调控政策即将到来。

就济南来说,进入下半年,济南楼市已经出现明显的降温,不少开发商推出特价房、开盘降价或者精装改毛坯的促销方式,不同区域也出现较为明显的分化。不过,由于济南楼市供应量尚不充足,因此供求关系还相对平衡,市场价格趋于稳定。



2日,天桥区某楼盘售楼处,摆放着房源优惠信息展板。 本报记者 谷婉宁 摄

本报记者 魏新丽 谷婉宁

搞团购送储藏室 促销不少见

在济南工作五年多,从今年上半年,市民蔡先生开始看房子。最近他发现售楼处的推销电话越来越多,一天能接到四五个,频率比上半年更加密集,不少置业顾问表示楼盘有优惠政策,邀请蔡先生前去看房。对此,他不禁产生疑问,是不是济南楼市开始降温了?

8月2日上午,记者来到东部区域和北部区域部分楼盘进行探访,发现不少楼盘都有优惠措施。在天桥区某楼盘,记者看到售楼处购房者并不多。据该楼盘置业顾问介绍,现在就剩一栋楼在售,在售房源也比较紧张,小户型即将售罄。

据了解,该楼盘小户型产品,有两万抵四万的优惠活动,大户型在此之上还能再优惠9.8折。“我们是6月28日开的盘,在此之前就已经开始优惠了,开盘当天就已经卖出挺多。”置业顾问介绍。此外,还有不少房源会额外赠送储藏室,但是要根据最后选择的楼层决定。

在探访中记者发现,翡丽公馆即将推出特价房,价格未定;绿地国际城将推出胜利大街教师团购总价减5万的活动。

此前,不少楼盘由毛坯转做精装修,以变相提高价格,而此次探访记者发现,有的楼盘反其道而行,向消费者推销起价格更低的毛坯房。一家房产企业置业顾问介绍说,未来将推出108㎡的毛坯房,相比之前1.7万元/㎡—1.8

万元/㎡的精装房源会降价不少,具体价格未定,估计在1.6万元/㎡左右。

去化率变低 非热点区域遇冷

进入七八月份,新盘供应量逐渐增多,济南楼市供求关系趋于稳定,楼市销售也出现较为明显的分化。像7月底CBD绿地中央公馆加推,毛坯均价25000元/㎡,虽然价格较高,但是由于处于热点区域,去化率接近八成。

不过,非热点区域的楼盘,价格虽然并没有上述楼盘高,但是去化率依然不理想。像中新国际城加推,一口价15000元/㎡,去化率仅为42%。

“现在热点区域和核心区域,高价盘也比较好卖,而其他非热点区域的其他板块,销量却上不去。”济南某开发商营销部门负责人表示。目前非热点区域的不少楼盘,价格大多也达到了一个较高的位置,市场接受度一般。

该人士表示,此前开发的项目,在楼市火的时候,一天能接待60—80组客户,而楼市遇冷后,现在新的项目每天只有十二三组到访客户。

“蓄客情况也一般,现在都是顺推,每月平均卖20套左右。”他介绍,今年二三月份时,该项目单价在14000元/㎡左右,开盘就能售罄;现在涨到了18000元/㎡,上次开盘去化率仅在43%左右。“整体市场行情看冷,买房人群观望情绪是比较大的。”

不会大幅下降或上涨 房价仍将趋稳

国家统计局新闻发言人毛盛勇在2018年上半年国民经济运行情况发布会上称,从70个大中城市的房价运行情况看,房价总体还是比较平稳。但是,今年以来三四线城市房价涨幅确实比较高,有一些热点城市上涨的压力还比较大。

就济南6月份房价来说,新房虽然环比上涨3.6%,但是总体稳定,专家分析,上涨多是因网签结构性变化引起。

虽然有些遇冷,楼盘加紧促销,不过在业内人士看来,济南市场供求关系是相对平稳的,市场也趋于稳定。

“目前,经过三年的消耗,济南市民的购买力大幅度下降。而开发企业都面临很重的销售任务,所以各种营销手段开始显现。”在山东财经大学山东省房地产业研究中心孙大海博士看来,目前济南的供货量还不够,因此市场相对较为稳定。

虽然目前楼市优惠促销活动不少,但是一位业内人士表示,这些活动大多是换汤不换药,是用包装的方式制造噱头,本质上房价并没有太大下调。

“进入下半年,很多楼盘客户量下降,为了提高去化率,会适当降低价格来吸引客流。但是我们预测,济南楼市在价格方面不会出现大幅度的上升或者下降,2018年济南房地产市场会越来越趋于稳定。”世联济南公司总经理吴庆说。

近期,国家又加强房地产调控,不少城市调控加码,对此,孙大海认为,济南短期内出台新政策的可能性不是很大。“济南之前的调控政策已经比较严厉。”

上市公司扎堆卖房推高业绩 企业在济购房没渠道

审计署近期发布的报告,直指上市公司炒房囤房乱象。业内认为,公司炒房加剧房地产供需失衡,已成刺激房价的重要推手。专家呼吁,房地产调控应对投机进行“精细围堵”,对企业和上市公司炒房囤房加强监管。

本报记者 魏新丽
李师胜 采访整理

A股1656家公司 持近万亿投资性房产

每到年中和年终,上市公司卖房凑利润的新闻总是层出不穷。实体难干,把钱投到楼市里一转,竟然比主业挣得还多。

6月26日,于2015年登陆创业板的高伟达公告称,公司拟出售位于北京市朝阳区亮马桥路32号高澜大厦的房产,涉及建筑面积3717.88平方米的房地产,包括办公用途、地下车位。标的资产净值合计为4199万元,含税成交价格为9666万元。

公告显示,如本次房产转让完毕,将增加公司当期营业外收入约5000万元。2015年至2017年,该公司分别实现净利润4122.89万元、2310.96万元、3502.05万元,均在5000万元以下。

利润不够,卖房来凑,这已经是很多上市公司频频上演的戏码。

审计署近日发布2017年工作报告显示,多家金融机构和企业涉及房地产资产闲置。据wind数据显示,截至6月26日,A股3582家上市公司中,共有1656家上市公司持有投资性房地产,占比46.23%,合计持有市值9904.66亿元,同比增长近两成。

房产闲置等待升值套现,已成为近年来一些上市公司增加利润的做法。2016年至2017年,多家公司选择出售房产增厚业绩。江苏日盈电子股份有限公司董秘陆鹏说,上市公司购买和持有投资性房地产的现象确实比较普遍。

上市公司炒房只是公司炒房的冰山一角,非上市公司炒房规模远比上市公司庞大。“房地产升值快,而企业并购或其他财务投资渠道又比较狭窄,投资房地产是资产升值的一个好渠道,特别是当公司主营业务处在瓶颈期或利润下滑比较明显时。”陆鹏说。

五城出台政策 限制企事业单位买房

有专家分析,资本总是循着利润的足迹而动。每当“央妈”释放流动性时,资金总会涌向房地产这个洼地。即便是走向了实体经济,也会再次跳入房市,也就是企业用来购置投资性房产。

只有先把笼子扎紧,刹住资本涌入楼市的冲动,然后上层释放的流动性才能真正进入实体经济。近段时间,不少城市发布新的调控政策。

7月31日,深圳发布《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》,从加强法人单位购买住房管理、加强商务公寓销售和运营管理、加强商品住房转让管理、完善差别化住房信贷政策等方面规范房地产市场秩序。至此,深圳成为继西安、长沙、杭州、上海之后的第五个出台限制企事业单位买房的城市。专家预计,后续北京等城市有可能跟进此类政策。

但就济南来说,基本没有企业购房的类似问题。

8月2日,记者从济南市建委了解到,一直以来,济南是不允许企业购房的,虽然这一“禁令”并没有以明确的条文规定下发,但是相关部门不会给企业出具限购编号,企业购房也没有任何渠道。因此,对于部分城市在调控中限制企业购房的做法,济南建设部门相关负责人表示,济南并不会跟进。