

大咖论市

后市怎么走 专家这样说

进入9月份,济南楼市迎来了传统意义上的“金九银十”,供应量四面开花,多热点区域楼盘纷纷入市。值得一提的是,去年拿地成本较高的房企项目也在今年四季度集中入市。持续的楼市调控之下,“特惠房”、“降价房”、“优惠促销”等字眼浮出水面。接下来房价是否下降?市场走向何方?记者采访了业内学者、专家,就济南楼市走向进行了解读。

本报记者 孙慧丽



山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗:

宏观政策环境影响房地产市场走向

就上半年情况来看,整个房地产市场还是相对稳定的。一线城市出现价格回调的现象,二线城市的房价增长相对快一点,而三线城市的房地产市场就有些偏冷。全国房地产市场现在是处于观望以及下降的趋势。济南是处在二线城市中相对比较热的状态。但是整个房地产市场也很难摆脱宏观环境的制约和走向。

对于济南市场来说,现在这种状态相对而言是比较好的,这也是多年来房地产

市场调控作用的结果。通过政策的调控,房地产市场处于相对稳定甚至下降的趋势。这种状态对于济南来说是比较好的,既抑制了房价的上涨,也形成了相对稳定的发展趋势。

接下来的市场情况基本也与上半年差不多,应该不会再出什么比较大的政策。对于购房者来说,在宏观经济和市场调控的背景下,购房者应该时时保持一个理性的消费状态,没有必要做过多的投资。



山东财经大学山东省房地产业发展研究中心主任孙大海:

规模房企供应量占大头,市场集中程度高

针对上半年土地市场运行的情况,孙大海介绍说,2018年上半年,济南房地产市场成交规模保持稳定,2018年上半年商品房成交面积为684.7万 m^2 ,与去年同期基本持平。

2018年上半年,济南楼市呈现出集中化的倾向,例如,历城区新增供应住宅186.0万 m^2 ,占比47%,其中供应最大的是中海华山珑城,供应49.7万 m^2 ,占全区供应面积的26.7%。

孙大海介绍说,2018年上半年济南商品房网签企业数量203个,商品住宅网签企业数量152个,较2017年分别减少14个和17个;商品房网签项目395个,商品住宅网签项目255个,较2017年分别减少25

个和50个。“这主要因为在近年持续调控的背景下,部分中小房地产企业资金实力、土地储备和持续开发能力不足,随着项目售罄而逐渐退出房地产市场。”孙大海说。

孙大海认为,企业和项目数量的缩减在一定程度上弱化了市场的竞争度,因此保证房地产市场的有效供应,实现供求平衡,不但需要保持面积量的持续增加,企业和项目数量也要相应增长。

“在调控环境下,规模房企依托品牌、产品等优势,逆势仍有良好表现。但市场集中度过高也须引起政府相关部门的关注和警惕,这会导致市场竞争不足,进而影响市场的公平和稳定发展。”孙大海说。



世联行山东区域总经理朱江:

从“人抢房”到“房抢人”,房价进入下行通道

对于下半年济南楼市的情况,朱江认为在价格方面,从去年开始,地价就一直在涨,推出来的新盘价格也会相应的高一些。不过,在现在的大环境之下,他认为未来房地产市场的销售情况逐渐会趋于平稳,“开盘即清”的情况不会再出现了,购房者观望情绪增加,房子供应量增加,市场也会逐渐地回归理性。

朱江说,进入7月份以来,尤其是7月31日中央下发了抑制房价上涨的文件之后,市场预期变了。预期产生逆转,市场逻辑变化,让房地产市场开始降温售楼处上门的客户少了,购房者的买房紧迫性也下降了,再加上供应量的增加,很多开发商便开始着急蓄客,所以会搞一些促销手段。

“从人抢房到房抢人,房价进入了下行通道。”朱江说。

未来房地产市场的销售情况逐渐会趋于平稳,“开盘即清”的情况应该不会出现

了,购房者观望情绪增加,房子供应量增加,市场也会逐渐地回归理性。

而政府的贷款政策收紧、采暖季停工令等一系列政策出台后,很多开发商会面临资金紧张的问题,在这种情况下开发商只能加速卖房子,加速回款,促销手段多样。像近期章丘、济南的房价就有所下降。

朱江认为,对于销售情况来说,并不是大型开发商会比小开发商好,只能说是跟企业的经营理念有关。比如某开发商去年拿了一堆地王,这种激进的扩张可能就会存在很多问题,包括现在很多土地流拍的现象,这种冷却会持续一段时间,房价也会相应的下降。

在供求区域方面,朱江说供求区域的分布也是不平衡的:“上半年的供应量也不算少,但是和去年相比还是下降了不少。后续章丘和唐冶的供应量相较于主城区以及汉峪,CBD来说会少一些。”他说。



房拓信息技术有限公司执行董事陶晓智:

购房者进入观望期

在买房的过程中,很多人只关心价格、地段和生活配套等情况,很少有人询问小区的容积率是多少。在陶晓智看来,对于住户来说,容积率和绿化率直接影响到居住的舒适度,对房产商而言,容积率决定地价成本在房屋中所占的比例,既影响到房产商的利润,也影响到房价。

容积率和土地供应之间也存在相应的联系。“我们不能单纯看土地供应多少,因为土地在供应时容积率也会相应提高,可售住宅的面积就会增加,这样的话就更能看出市场的供求关系。”陶晓智说。

在新建商品住宅面积段供求结构上,数据显示,上半年供应方面90-110 m^2 刚需产品,110-130 m^2 刚改产品,130-144 m^2 和144-180 m^2 的改善产品供应量较大,分别为94.0

万 m^2 、133.8万 m^2 、80.5万 m^2 、56.4万 m^2 。

“现在120-140 m^2 是主流户型,不过下一步的主流需求面积会相对偏小,因为单价太高,面积越大总价就越高,很多人负担不起。在上半年,刚需客户被消化地差不多了,伴随着相关的政策,买房子的人也不那么着急了,大家总觉得房价会降,所以观望的心态很高。”陶晓智说。

对于持观望状态的购房者们,陶晓智说:“现在房价已经挺高的了,购买者在买房时确实应该多考虑房屋的质量、品牌等方面,但是十全十美的楼盘是不可能存在的,我建议购房者可以把自己最在乎的因素依次排下来,如果某个楼盘满足两个以上你在乎的因素,那就可以出手了,如果因为太纠结而错过买房时机就得不偿失了。”