

济青8月房价统计价格还在涨

业内:回调几成定局,10月将迎供应小高峰

“

9月15日,国家统计局发布《2018年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》,省内济南、青岛、烟台、济宁纳入统计。数据显示,四个城市的新房、二手房都在上涨,不过由于网签具有滞后性,济南的实际房价与统计数据有所差别。从市场情况看,济南房价已见顶,个别项目价格甚至有所回落,市场从较热回归正常。

全国来看,8月份更多城市加入新房价格上涨的行列中,且同环比涨幅均有所扩大。但从前8个月的房价同比平均上涨数据来看,一二三线城市涨幅全线回落。

本报记者 魏新丽

我省四市房价均涨 济青烟涨幅回落

从国家统计局发布的8月房价数据看,我省四市的新房、二手房价格都出现一定程度的涨幅。

在新房方面,济南环比上涨2.8%,同比上涨10.2%;青岛环比上涨1.6%,同比上涨10.1%;烟台环比上涨1.2%,同比上涨11.4%;济宁环比上涨1.7%,同比上涨8.8%。

在二手房方面,济南环比上涨2.8%,同比上涨6.3%;青岛环比上涨1.9%,同比上涨10.4%;烟台环比上涨2.0%,同比上涨8.8%;济宁环比上涨2.5%,同比上涨12.3%。

从涨幅看,8月济南、青岛、烟台的新房价格环比涨幅都有所下降,其中,济南从7月的3.0%降到2.8%;青岛从2.0%降到1.6%;烟台从2.9%降到1.2%。不过,济宁新房环比涨幅有所上升。

从6月开始,济南新房环比统计价格就出现较为明显的上涨,当月上涨3.6%,不过进入8月,涨幅已经开始回落。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟对8月房价进行解读时称,目前一二线城市商品住宅销售价格变动总体平稳,不过15个热点城市新建商品住宅销售价格有涨有跌。其中,济南新房环比涨幅在15个热点城市中居于第二位,仅次于无锡。

开盘售罄成历史 微观成交价已停涨

虽然统计数据中房价在上涨,但是在限购之下,济南的新房已经有明显的降温,开盘售罄已经成为历史,不少开发商采用顺推的方式开盘,每次只推出一两栋的产品。此外,促销活动也增多。

对此,合富辉煌山东分公司副总经理许传明分析道,目前网签与实际成交之间有时间差,因此统计局发布的房价相对于市场的实际情况来看,是有所滞后的。

“从微观成交数据上来看,济南房价早已处于停涨的状态。目前已经见顶。”许传明说。从下半年开始,开发商的促销活动就愈加频繁,甚至价格激进的个别项目价格也有所回调。

像力高君御世家,从精装房改推毛坯房,价格从均价一万九下降至均价一万五,下调明显。三盛国际花园,最高单价到达过25000元左右,开盘时也推出了19999元/㎡的特价房。

不过,从全局来看,济南楼市仍然没有出现普遍的价格下降,虽然促销多,但是很多都是噱头。

“价格不再上涨的基础上,个别项目个别区域会出现促销,形成一种实际成交价格实质性的下降,但是只会是微调,下降幅度也不会很大。”许传明判断。

在他看来,楼市转凉已成定局,但是全面转冷尚不到时机。“目前济南楼市已经回归常态。”许传明说。

“金九银十”稳为主 将迎供应小高峰

9月、10月是传统的“金九银十”,也是销售旺季。不过在限购之下,济南今年的“金九银十”显得没有那么旺。“今年销售旺季的特征相对和缓,整体是比较平稳的。”许传明说。

不过,9月和10月,不少项目达到预售条件,加之接

近年底,不少开发商要在这一阶段冲量来保证完成业绩,因此预计“金九银十”会出现供应小高峰,随之成交量也会有所放大。

近期,记者走访济南楼市,发现不少项目正在筹备入市或者加推。以银丰玖玺城为例,10份样板间开放,11月底开盘,要消化1000套房源;万象新天将在10月份开盘新组团,供应量近1000套;翡丽公馆将有750套房源供应;鲁能泰山七号近期开盘,推出500套左右新房源;南部万科山望预计10月开盘,首期供应量也在5.77万㎡左右。

根据调研情况,四季度济南将有至少400万㎡的供应,主要集中在东部,不过南部、北部、西客站片区等也有一定的供应。供应量加大后,预计济南房价也将更为稳定。

不过中原地产首席分析师张大伟分析认为,当前房价上涨集中在二三线城市,大部分城市在库存去化接近完成后,房价出现了惯性上涨。“中原地产根据国家统计局数据测算,目前全国房地产市场库存数据已跌至51个月最低,去库存接近完成,房价上涨动力增强。”

延伸阅读

去地产化 多家房企更名

本报讯 9月12日晚间,保利房地产发布公告称,变更公司名称为“保利发展控股集团股份有限公司”,公司名称中不再有地产字样。做出类似举动的,除了保利,还有业界老大万科。

保利是2018年第4家地产公司提出更名,去地产化。此前,龙湖地产更名为龙湖集团,恒大和万达等也早已完成了更名工作。随着龙湖地产、保利地产的更名,中国前十大房企只有富力和中海的名字中仍有地产字样。

关于更名原因,保利发展表示,“保利地产”的企业名称,已无法涵盖当前的业务布局,本次更名也是为了体现公司多元化的发展方向,进一步加快两翼业务市场化发展。所谓“两翼”,是指综合服务与不动产金融。保利地产表示公司名称变更后,主营业务、发展方向、实际控制人等均不发生变化。

就在几天前,万科也被传出消息,“深圳市万科房地产有限公司”即将更名为“深圳市万科发展有限公司”,并且已经得到确认,目前手续正在办理过程中。

地产名称的变化真的是“去地产化”的标志吗?先别忙着定调。房企改名往往与多元化、业务扩张、战略调整等关键词密不可分。万科表示,深圳市万科房地产有限公司的确将进行企业名称变更,进行变更的原因并非“去地产化”,而是扩大经营范围。现今,房地产市场调控严厉,楼市提倡“租购并举”,传统的地产开发正面临着发展瓶颈。上海中原市场分析师卢文曦指出:“高周转有边际效应递减,市场竞争激烈,现在没有特别好的方向的情况下,房企要寻找新的突破口,做多元化、多种发展是不错的尝试,等到某一领域有明显发展,房企可以再加大投入。”

据中国经济网

千余项科普活动等你来

本报记者 范佳

15日,主题为“创新引领时代,智慧点亮生活”的山东省暨济南市2018年全国科普日活动在济南启动。科普日活动期间将有1000余项活动在全省各地开展。

9月15日—21日集中开展

据了解,根据今年最新调查结果,我国具备科学素质的公民比例为8.47%,我省在这次调查中的抽样数据达到9.18%,比全国平均水平高0.71个百分点。

启动仪式上,科普文创作品——科学大脑正式上线,济南国际创新设计产业园科普教育基地同时揭牌。据介绍,济南国际创新设计产业园是以工业

设计为特色的创新设计产业园,采取“政府主导、专业化运营、市场化运作”的模式进行滚动开发建设,目前已完成了一期4.3万平方米和一期拓展区1万平方米旧建筑改造,二期2万平方米新建建筑即将于今年11月底投入使用。

活动现场,机器人课程、创意设计积木搭建、3D打印、高新技术企业科技成果、前沿科

学知识和创意设计等科普项目一应俱全,为市民带来一场丰盛的科普大餐。

全国科普日活动于9月15日—21日集中开展,全国共有1.8万多项活动。按照全国科普日活动的统一部署和安排,全省各级科协、省级学会、高等院校、科研院所、科普教育基地等单位积极响应,将有1000余项活动在全

省各地开展。

学生自制气象站

在济南国际创新设计产业园的科普日活动现场,“倒茶机器人”“掌上气象站”体现着学生们的奇思妙想。

“冬天PM2.5数值是大家每天都在关心的。有学生就提出天气预报播报的PM2.5数值显示的是一个大的范围内的空气质量,那么我们学校里的空气质量具体怎么样?能不能自己做一个气象站?”济南育文中学科技辅导员董皓笑着说,

学生们就买来了PM2.5传感器,用机器人的主机系统,配合光照传感器、温湿度传感器,制作了一个“掌上气象站”,PM2.5、温湿度等数值可以在屏幕上实时显示,实时监测教室里的空气质量。

董皓介绍,还有的学生在茶艺课上有了新灵感。由于茶座特别大,起立倒茶、递茶很麻烦。这个学生便在茶桌上做了一条轨道,外形像一辆小车的奉茶机器人“载着”茶杯“行驶”到客人面前,客人把茶杯拿下来,机器人便会继续前进。