

近几个月房地产成交量呈现递增趋势,然而记者走访发现,很多开发商虽然看好后续市场,可对当前市场并不满意。在成交量没有赶上供应量的情况下,不少项目仍然面临较为严峻的销售压力,促销、优惠可能还将持续几个月。

全市在售房源充足

楼市主流还是促销走量

本报记者 梁敏

成交量低于供应量 短期房价不会大涨

“现在的房子马上就变成现房了,卖一套少一套,上个月就没有优惠了。”15日,一位项目经理告诉记者,当前现房热销,已取消了原来的促销政策。一位从事中介行业十余年的业内人士分析,目前泰城楼市仍然面临较大的销售压力,虽然个别项目试图借着成交量回升的势头提高销售价格,可在大环境下,房价短期内不会有太大提升。

记者查询今年前7个月的楼市成交数据和房源供应数据了解到,2012年1—7月,泰城商品房供应总量62.19万平方米,同比增长9%。而前7个月城区商品房成交了

3669套,面积40.72万平方米。供应量仍然大于成交量。截至7月底,泰安市区商品房累计可售面积214.5万平方米,比上月增加4.65万平方米,环比增长2%,商品住房可售套数13636套,可售面积164.21万平方米,比上月增加4.52万平方米,环比增长3%。

7月是泰城今年成交量最高的月份,共成交各类房产976套,面积9.36万平方米。从7月份成交数据看,即使泰城开发商不再供应房源,现存房源也够卖20个月。

但有业内人士指出,目前的国内楼市正处于“深度调控期”,不能单纯地以今年数据丈量泰城商品房供应总量。若以去年3、4月成交数据作为基准,成交面积均为17万平方米左右,存量房的消化周期约为10个月,从房地产行业来说,就趋

于“供不应求”。同时他们认为,从北上广等一线城市数据来看,20个月左右的消化周期尚在正常范围,供求相对平衡。

为了一张预售证 项目上下通宵达旦

《商品房预售管理办法》要求项目达到一定的条件才可获发《预售许可证》。进入6、7月,楼市出现新房扎堆上市销售的情况。7月有6个项目拿到了预售许可证,1142套房源上市。而6月份更多,批准商品房预售项目8个,共有1837套房源上市销售,面积多达21.72万平方米。

有个很好的例子,泰城东部一楼盘原定6月底开盘,具体日期确定后,提前一周就打出广告,可

当时还没有拿到《预售许可证》。为了能够如期开盘,项目从建筑工人到高管,通宵达旦赶工和跑手续,直到开盘前一天才拿到《预售许可证》,由此可见开发商上市抢市场的心情多么急切。

也有反应较慢的开发商,错过了这一波行情后,将目光瞄准明年的行情。记者年初曾咨询过一位地产老总如何看待今年行情走势。当时这位老总不看好市场,所以旗下有一个项目,只开发了一期几栋楼就暂停了。所以近期的楼市竞争,并未出现这个项目的踪影,但安静了1年多的项目工地已经有了施工迹象。

待开发项目不少 房源供应保持充裕

虽然近期开发商拿地热情较低,土地市场十几宗住宅用地均以底价成交。可有业内人士分析,今年有不少项目才刚刚开发,至少要坚持三四年才能开发完,所以房源依然保持充裕供应。

目前泰城新开发的项目确实不少,高铁片区的新兴·悦蓝山、绿地公馆等项目都处在初开发阶段。市区中档楼盘宝盛广场、弘盛现代城、南湖颐心园等项目,也正忙于一期的开发建设。现在供应量持续高于成交量,而全民炒房时代已经结束,仅靠每月一两千套的成交量,短期内很难逆转楼市供求关系。促销、清货依然是楼市主流,所以价格也不会有太大的涨幅。同时,成交量和价格趋于稳定的态势下,近段时间也较适合出手买房。

齐鲁晚报·今日泰山
全心全意为泰安人民服务

更全的参展车型、更大的购车优惠、更丰富的娱乐活动、更多的名车靓模、更有料的展会礼品

齐鲁晚报·今日泰山 秋季大型车展

购车大球抄底盛宴

8月24-26日 相约泰安体育中心



2012 秋季大型车展

主办单位:齐鲁晚报·今日泰山
车展招商:0538-6982118

车险独家赞助:中国平安
专业·价值 PING AN OF CHINA
场地广告位招商:18653881007