

# 楼市上半年欲抑先扬

2013年时光匆匆而过,上半年济南房地产市场可圈可点。市场持续高走,行业投资环境回暖,土地交易市场活跃。“新国五条”未能阻碍房地产市场的发展,中海、绿地、银丰、恒大、外海等众多品牌企业上半年销售业绩同比有了大幅提升。

## 国五条未能改变市场发展

2013年2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施“国五条”颁布,包括:完善稳定房价工作责任制,坚决抑制投机性购房,增加普通商品住房和用地供应,加快保障性安居工程规划建设,加强市场监管。会议再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策,坚决打击投资投机性购房。但从上半年房地产市场行成交状况看,2013年上半年与去年同期相比,新盘、加推房源再创高峰,华润中央公园、外海中央花园、三庆城市主人、银丰唐郡、鲁商凤凰城、中海国际社区、重汽翡翠外滩、领秀城等诸多楼盘成交业绩显著。其中,刚需刚改客户构成市场成交主流,90—120平方米户型,总房款80—100万左右的商品房最受青睐。而3月底在地方细则出台前夕,济南二手房市场成交也表

现的异常火爆。上半年房地产市场种种业绩可见:“国五条”细则的落地,未影响开发商对市场的预期。

## 一二手房房价稳中有升

二手房价的联动效应反映了整个上半年市场的房价走势。1—6月,省城楼市可谓销售月月有新突破,一季度销售并未受到节日影响,2月下旬春节刚过房地产市场销售迅速回暖升温,3月份成交持续上扬,成为上半年成交量最大的一个月,小阳春突显。第二季度中,房价稳中有升,5月成为上半年成交均价最好的月份。同时,济南二手房市场“高温不退”,从三月至今房价连涨成为不争的事实,二手房成交均价逼近每平方米9500元。

## 轨道交通火了沿线商品房

5月济南轨道交通规划路线

公布,一时间沿线的地产项目纷纷升温,房产新概念——轨道交通成为市民关注点。部分楼盘在短短数月时间里,房价上涨了近千元,也让很多市民看到了购房投资的“希望”。采访中鲁置业项目负责人称:“轨道交通建设不仅会影响楼盘价格,同时还会因交通的集聚效应而出现住宅、写字楼以及其他社会场所的带状分布,将人口聚集地区和边缘地区连接起来。从北上广城市看,轨道交通的修建,无疑将带动相关地区的发展,促进商业繁荣,推动物业的升值,催生新的商圈。新轨道交通线必定为新楼盘带来价格上的“飙升”,而两条纵向的地铁线路对周边楼盘的影响使化纤厂路片区、西客站周边、长清片区成为济南楼市格局中最大的热点。”

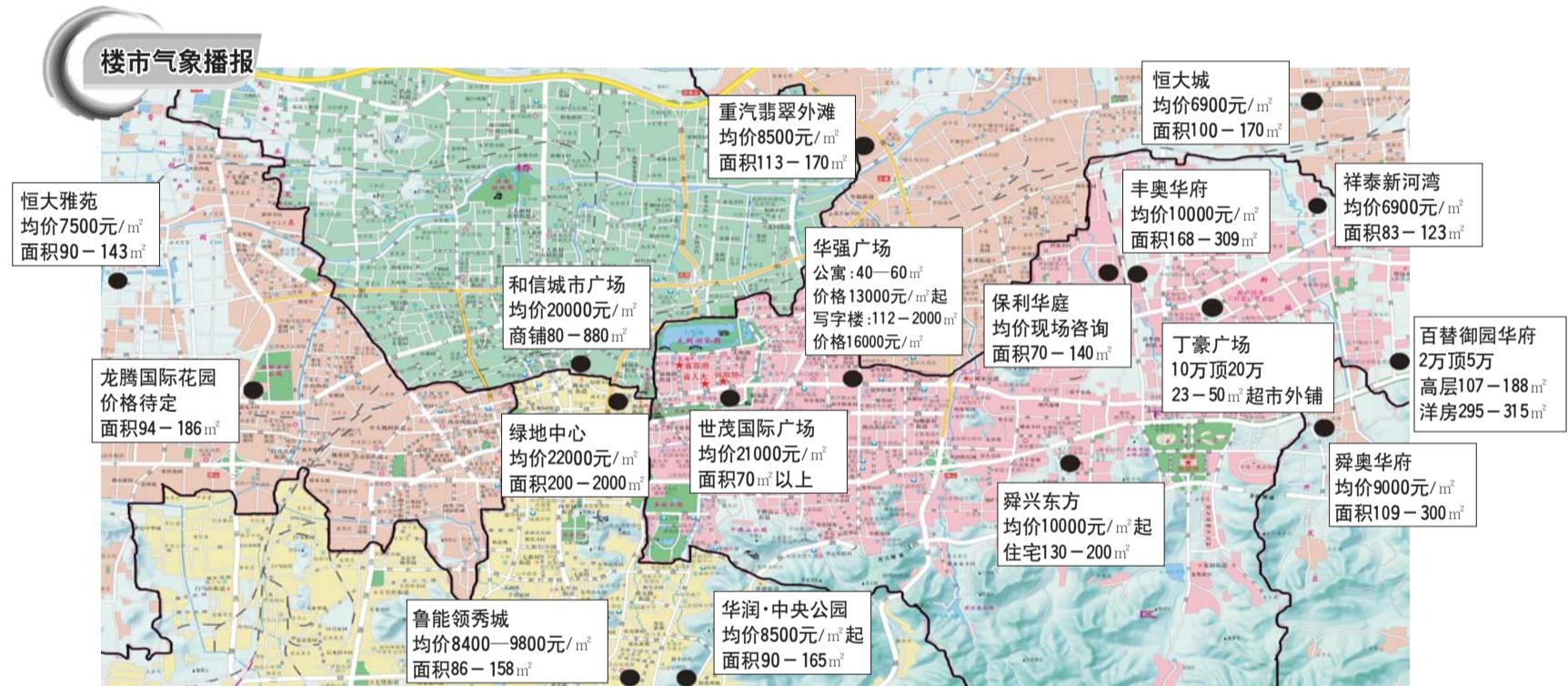
轨道交通对房价的影响多年来是有章可循的,在BRT北园大街的快速公交线路改造中记者深刻体会到:BRT北园大街的快速公交使得北部周边楼盘均价半年

内增幅近千元,区域均价也因此开始接近东部楼盘。

## 市场供应再创新高

土地市场大热让2013年上半年楼市新增供应再创新高。记者调查了解到,在2012年拿地的房企普遍在2013年展开了实际的销售推广,万科城、保利华庭、凯旋公馆、鲁邦奥林逸城、北大时代、重汽莱蒙湖、冠华历山吉第、城市主人、帝华国际广场、西元大厦等二十余纯新盘汇集110万平米的供应量,在2013年上半年开始逐渐释放。而东部的化纤厂片区、唐冶片区、西部的西客站成为上半年供应量、成交量较为活跃的几大片区。绿地、中建、保利、莱钢、恒大、银丰、鲁商、金科等知名开发企业在几大片区的进驻,整体提升了区域楼盘品质,市场激烈竞争的同时,区域销售也赢得了满堂彩。

(楼市记者 贾婧)



# 楼市开启下半场 首周活动闹翻天



7月1日——7月7日 一周天气 晴朗

7月首周,楼市下半场拉开大幕。由于天气炎热,楼市成交也受到了影响,据济南住宅与房地产信息网数据统计,济南楼市上一周(7月1日——7月7日)新建商品房成交共计1395套,与前一周(6月24日——6月30日)的1830套相比,下跌23.77%,其中住宅成交1174套,环比下降15.2%,日均成交168套。传统楼市淡季来袭,首周成交下降属意料之中,但首周楼市活动却热闹非凡,让你好看。

## 大牌新品亮相 首周活动精彩

7月6日济南万科城在喜来登大酒店举行新品发布会,全国一线房企龙头老大万科地产的第28座万科城落户济南化纤厂片区吸引了众多关注万科产品和片区发展的市民到访。同日,位于市区西部张庄路森林公园西侧的龙腾国际花园和地处东部汉峪片区的鲁邦奥林逸城都有首次项目认筹活动。据了解,龙腾国际花园首次亮相吸引了近1000人300组客户到访,现场认筹享受3万抵4万的购房优惠;鲁邦奥林逸城推出6号楼两梯两

户136平米和13号楼两梯四户93平米的房源,现场到访客户80余组,认筹65组;银丰联荷广场商业项目于7月6日首次开盘推出460套房源,面积区间8—20平米,当日成交227套,成交均价25000元/平米。7月7日,化纤厂片区又一大盘莱钢凯旋公馆营销中心开放,片区楼市再次升温。

## 楼市淡季来袭 本周略显低调

7月的楼市往往给人很多悬念,下半年楼市开场,各家开发商都积极备战,但难逃炎炎天气的影响,楼市也随之进入了传统淡季,新房成交呈现下滑趋势,后期走势如何,价格又是否会出现浮动,值得我们期待。

据了解,本周仅有丁豪广场有开盘活动。位于高新区的丁豪广场23—50平米的超市外铺定于本周六(7月13日)在其销售中心举行开盘仪式。据悉,本次丁豪广场推出的23—70平米商铺位于丁豪广场10万平米商业中心内部负1层,以投资产品为主。

(楼市记者 葛未斌)

## 青岛7月楼市遭遇当头棒

根据青岛网上房地产数据统计,上周青岛市新房共成交1895套,成交面积19.81万平方米。其中新建住宅成交1475套,成交面积153089.94m²,环比大上周下降33.1%。各区市中成交量位列三甲的分别是城阳区、原黄岛区和胶州市。

其实从6月份开始,青岛楼市就已经呈现出成交量下降的趋势,虽然市场需求旺盛,但入市量的不足导致成交量的下滑。一些开发商延后开盘,以求在更高的价格水平获得更多的收益,这同时也消化了不少的库存房源,青岛的新房库存量出现了大幅度的下降。

有业内人士分析,年中各家银行的“钱荒”导致购房贷款出现“断档”,部分置业者选择推迟买房计划。同时,房产税等政策传闻不绝于耳,也引起了部分购房者的观望情绪,选择过了年中这个“政策敏感期”再出手买房。

在上周青岛市各区市的销售情况中,大部分区市都出现了不同程度的下滑,只有两个区市的销售量超过了200套。其中城阳区以321套的销售量排行榜首,卓越蔚蓝群岛、青特城、中铁华胥美邦等项目是区域成交的主力楼盘;原黄岛区以237套的销量排名第二;胶州市上周销售195套排名第三。