

# 房价三连涨, 济南跟涨大城市?

## 专家: 不会跟涨, 去库存压力仍不小

18日, 国家统计局公布了10月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示, 北上广深四个一线城市的新建商品住宅价格环比、同比皆出现明显上涨, 包括济南在内, 不少二线城市的商品住宅价格也现抬头趋势, 人们不禁纳闷: 这是要跟涨的节奏吗?

本报记者 孟敏 赵波 实习生 杨胜男

### 济南: 中高端房子卖得多, 房价又涨了

数据显示, 10月份济南新建商品住宅价格环比上涨0.4%, 为今年增幅最大值, 这是济南房价自8月以来连续三个月上涨。同时, 济南新建商品住宅同比降幅缩减至0.4个百分点, 自今年4月起, 济南房价同比降幅在不断缩小, 平均缩窄幅度为0.93个百分点, 若济南房价继续按照此速度同比缩窄, 有专家预计11月时济南房价将实现同比上扬。

记者注意到, 在济南经十路和转山西路交叉口附近的

一处楼盘5月开盘, 一期开盘后均价15000元, 现在仅剩十几套特价房, 户型只剩下90平米和170平米, 130平米和140平米的房子已经清盘了。

“济南新建商品住宅从绝对数量来讲, 库存量在六个月以下, 房子供应量减小, 需求量稳定, 价格会小幅上涨。从结构上讲, 中高端住宅销量在上升, 中高端住宅价格高, 也带动了房价的上涨。”世联怡高山东区域总经理朱江分析称。



一楼盘开盘, 不少购房者前来选购房子。本报记者 孟敏 摄

### 青岛: 没卖掉的太多, 房价跌了俩月

与之形成对比的是, 自8月开始, 青岛房价一路走低。根据国家统计局的数据, 10月份青岛的新建住宅价格环比跌幅0.1%, 同比跌幅4.1%。9月青岛新建住宅均价环比下跌0.1%, 8月青岛新建住宅价格环比持平。青岛房价最近一次上涨要追溯到7月, 当时青岛住宅价格环比上涨0.2%。

自去年青岛全面解除限购政策以来, 今年青岛除了国家的降息降准、五改二营业税、二套房首付比例下调等一

系列政策, 还推出了首次公积金贷款比例下调等一系列措施。购房者购买意愿增强, 与此同时, 开发商也正通过低价走量的方式回笼资金。

业内人士分析认为, 在今年一系列宽松政策影响下, 楼市持续呈现回暖态势, 楼市利好政策推动成交量不断增长, 但目前青岛房屋库存量一直处于高位, 开发商的去库存压力比较大, 开发商竞相以低价促销来去库存也符合常理。

### 专家: 二线城市房价难有大反弹

山东中原地产投资顾问总监薄夫利分析称, 北上广深等一线城市需求比较旺盛, 从外来人口的年龄结构来看, 对房产的需求量是没有问题的。深圳的房产价格上涨应该从市场的供求关系来讲, 外来人口在这一时间段内大幅上涨的可能性不大, 应该是和这一时间段的供应量减少有关系。

“济南这样的二线城市关键还是在去库存上, 价格上会有调整, 但不会有大的反弹, 现在供应量就是在一

个峰值上, 供应量和成交量都处于高位。”薄夫利分析说, 山东纳入统计的四个城市中, 像济南、青岛这样的二线城市, 年底乃至明年的主要任务仍是消化现有库存。

也有专家表示, 北京、广州、深圳房价环比涨幅收窄, 环比上涨城市数量减少, 是因为此前一系列宽松调控政策的出台, 促使了楼市出现短暂的升温, 年末一线城市房地产市场再次出现了后继无力的局面。

相关链接

### 人口净流出 不看好三线城市

据国家统计局数据显示, 与去年同月相比, 在新建商品住宅价格方面, 70个大中城市10月价格下降城市有54个, 上涨的城市有16个; 最高涨幅为40.5%, 最低为下降6.5%。二手住宅方面, 价格下降的城市有45个, 上涨的城市有24个, 持平的城市有1个; 最高涨幅为36.8%, 最低为下降9.5%。

据国家统计局城市司高级统计师刘建伟公开分析称, 70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比综合平均涨幅持续扩大, 分别扩大了1.5和1.4个百分点。

分析数据可以发现, 一线城市新建商品住宅与二手住宅价格同比均上涨且涨幅相对较大, 分别比上月扩大2.4和1.1个百分点; 二线城市新建商品住宅价格同比下降1.9%, 降幅比上月收窄0.9个百分点, 二手住宅价格同比则由9月下降0.9%转为持平; 三线城市新建商品住宅与二手住宅价格同比下降, 但降幅分别比上月收窄0.7和1.0个百分点。

“房价同比涨跌呈现城市化区域化差异。”山东中原地产投资顾问总监薄夫利分析说, 他不看好三线城市的未来。因为多数三线城市是人口净流出的城市, 目前的主要任务还是去库存后撤出市场, 房地产行业的高峰期和高发展值已经过去了, 未来的购房人口将发生很大的变化, 房产市场面临产品结构的巨大调整。 本报记者 孟敏

东风雪铁龙



行智·有效  
C4世嘉 撼世登场



### C4世嘉

这个时代, 注定属于善用巧思的你。  
C4世嘉, 新一代高效能中级车, 以新平衡主义诠释造车美学, 蕴高效动力于快意瞬间, 用智能创造更多人性关怀, 在细微中实现超乎想象的安全承诺, 为懂得生活的你, 开启新一程的人生之旅。



双回旋深途尾灯 1.2THP百公里综合油耗5.0L 标配7英寸智能触屏 SAFEBYE盲区监测系统

400 886 6688 c4.dongfeng-citroen.com.cn

CRÉATIVE TECHNOLOGIE 人性科技 创享生活



济南开源 0531-88678989	青岛金惠 0532-82296111	淄博远方 0533-3184666	滨州泰龙 0543-21112222	龙口君美 0535-8552007	诸城亚飞 0536-6160588	临沂陆兴 0539-3866666
山东蓝天 0531-87568888	青岛和胜达 0532-85362222	济宁华安 0537-3155166	莱州弘远 0535-2809090	山东寿光 0536-5108156	日照运总 0633-3996222	聊城金道 0635-8535222
山东鹏龙 0531-67601234	青岛龙艺 0532-88159888	山东荣海 0537-3718855	东营利丰 0546-7778111	潍坊百大 0536-7367969	青州百盛 0536-3299556	聊城金宇 0635-8521234
青岛大修厂 0532-85778217	德州元盛 0534-2387948	邹城顺行天下 0537-5255000	东营胜泰 0546-8370888	潍坊鑫华 0536-8809999	泰安东联 0538-8482808	聊城金宇 0635-8521234
青岛欣盛 0532-80825666	威海鑫盛源 0631-5961166	菏泽同源 0530-5702228	烟台黄海 0535-6016123	安丘恒德 0536-4768188	山东美多 0539-2152222	枣庄华微 0632-3823999
青岛永日 0532-86536698	淄博龙程 0533-2988193	菏泽凯达 0530-5609000	烟台君美 0535-6808000	高密隆运 0536-2216677	临沂文华 0539-3210789	莱芜平安 0634-6866777