

## 今日运河·看点

# 城区上半年新开楼盘仅8家

下半年开盘量将增加，缓解市民购房刚性需求



本报济宁7月5日讯(记者 刘守善) 根据济宁市房管局网站相关信息显示，济宁市城区上半年取得房产预售许可证的新开楼盘仅8家，新楼盘的推出量过少导致市民购房的选择空间也较小，房价的偏高也加重了购房者的负担。5日，记者采访获悉，今年下半年将推出较多的新楼盘，有望缓解市民购房刚性需求。

根据济宁住宅与房产信息网商品房备案量发布的信息显示，城区上半年取得房产预售许可证的新开楼盘共

8家，此外，一些较大的小区也陆续推出了部分后期楼盘。目前，商品房的可售房屋统计中，住宅可售套数为9793套，总面积近120万平米，其中也包括了一些单位团购房、集资建房等，由于相对于市场价略低，也造成了济宁房价短期内出现“稳中略降”的情况，但总体房价依然处在高位。

济宁市城建综合开发中心相关负责人告诉记者，按照几年来的发展情况，上半年开盘量一直偏少，但下半年新楼盘的推出量将上涨。

济宁的房地产投资量和施工面积均呈上涨趋势，“房产市场的供求关系基本平衡，但房价偏高、新楼盘推出量较少影响了市民购房选择的空间。”该负责人表示，土地出让金和房屋建造价是影响房价偏高的主要因素，济宁新楼盘较少也与土地的投放量偏少有关，下半年开盘量增多可缓解市民购房的刚性需求。

记者走访城区一些楼盘了解到，即便是城郊接合部的房子，均价也在3000元/平方米左右，包括储藏室在内，买一套房子大概需要35万元

左右，对于刚毕业有着住房刚性需求的大学生来说，这是一笔不菲的开销。近几年济宁市的购房力较强，主要受矿产、机械制造等行业从业人员有较高买房能力的影响，随着这批人刚性需求的减少，购房者更多的将是工薪阶层和改善住房家庭。业内人士认为，房产新政让开发商拿地越来越谨慎，商品房预售制度的监管完善也要求开发商在开盘前必须有大量资金的支撑，这直接导致了施工进度减缓，开盘量减少。

## 二手房交易不瘟不火

本报济宁7月5日讯(记者 刘守善) 5日，记者从济宁市房产交易中心获悉，今年上半年城区二手房网上备案量达到1604套，比去年同期小幅增长。由于数据中存在部分房改房的备案量，二手房市场的交易情况依然不瘟不火。

济宁市房产交易中心数据显示，今年6月份二手房网上备案量为299套，比5月份略有增长，但比4月份减少251套，1至6月份二手房网上备案量为1604套，比去年同期的1289套增长约24%。但今年的数据中包括了一些工矿企业房改房的备案量，业内人士分析，按往年二手房交易量逐年大幅增长的情况，上半年数据并不意味着二手房市场的红火。

受房产新政影响，购房者与卖房者的价格价位差距太大，二手房市场价格出现松动迹象，“比预期价位缩水不算大时，卖房者便会主动成交。”据介绍，下半年房产市场行情不好预计，也让部分多房者尽快出手，以规避可能的风险。



5日下午，前往房产交易中心营业大厅办理手续的市民寥寥无几。 本报记者 刘守善 摄

## ○记者手记 拉开城市框架 利于调低房价

由于城市框架还没有完全拉开，济宁城区目前仍“龟缩”于老城区的范围内，城市副中心也没有形成，造成众多的楼盘依然集中于老城区，土地出让金和房屋建造价的偏高影响了房价持续走高。城市框架的拉开有望让房价形成低开低走的局面。

目前，济宁市正在积极修建太白楼路、运河路、北湖中路、荷花路等，预计今年内均可完工，任城新区的几条延伸道路、拓宽道路也在紧张施工中。路网的形成连接了城市的东南西北，也拉近了城区与周边区域的距离，随着公共基础设施如水、电、气、暖的完善，城市副中心必将吸引更多的人口。届时，济宁的北湖区、任城新区便可提供大量房源，由于位置较为偏远，土地出让金降低、投放量增多，加上政府调控政策的作用，房价离普通购房者的心理价位也就不远了。

在2010济宁城市发展高峰论坛上，来自国家住建部的一位专家称，在房产新政下，作为三线城市的济宁应该做好城镇化这篇大文章，也就是城市的拓展与副中心的增加，使土地的区位价值发生变化，降低房产价格，给老百姓更多的实惠。