

## 3月泰安楼市呈现小阳春

## 清明节后持币观望情绪加重

本报记者 李虎

从2010年4月份开始,国家楼市调控政策一波接一波,但泰安作为一个二线城市,受本地泡沫性和投机性房产购买需求份额偏低,刚性需求旺盛的影响,楼市总体上并未受到较大的影响,依然呈现出比较强劲的增长势头。而随着2011年3月底“泰安限购令”以及国家更为严格的宏观调控政策和购房者对市场预期的影响,泰城楼市在经历了清明节假期之后,已经从3月份的楼市小阳春景象变为更加理性的观望阶段,一系列不确定因素让很多业内人士感叹,4月份的楼市风云诡谲。

## 3月销售再现小阳春

“如果单从销售量上看,我们这个月的销售量很好,现在主推的龙泉花园洋房单月销售量突破30套,在整体房产调控的大背景下这个成绩应该还是不错的。”8日,泰安市玉环房地产开发有限公司邓经理告诉记者,龙泉花园东区花园洋房10栋235套,建筑面积25780.28平方米,共三种户型从92.74平方米至127.46平方米不等,为三室二厅一卫、三室二厅二卫,花园洋房一层送小院,五层送阁楼,联排住宅9栋52套,建筑面积12963.01平方米,联排

别墅住宅赠送内外双庭院,地下一层(含车库),及超大观景露台,作为3月份主推的户型,花园洋房获得购房者的一致喜爱。

谈到清明节的售房情况,邓经理坦言:“清明节是我国传统的祭奠先人,重视新生的节日,在这样的节日里,很多人都沉浸在对比故家人的怀念之中,再加上房子作为一个重要的理性消费品,很多人得跑10多次才能定下来,所以清明节三天的房屋销售有限,但从以前的经验看,3、4月份

属于春天萌动的季节,天气逐渐温暖,也成为房地产市场上仅次于金九银十的一个房产销售旺季,从目前的销售情况,3月份的销售与往年相比还属正常,4月5日正好是清明节后上班的第一天,在市场各种传言以及国家加息等政策的影响下,整个4月份的市场行情现在还无法轻易言断,只能说是市场上的刚性需求还比较旺盛,但购房者的观望情绪也逐渐强烈,4月份整个房地产市场的走势行情还无法摸透。

## 限购和加息叠加影响4月房市

与玉环单月销售30多套花园洋房相比,泰安安居房地产也不甘落后,在3月份销售了十五六套房子。安居房产张雪介绍,安居房产1期的房屋销售只剩下几套住房了,目前刚开始进行商铺和二期住房的销售。

在张雪看来,此次央行加息势必会对泰城楼市造成影响。张雪说:“按照20年期的100万元纯商业房贷按揭来算,上调20个基点的贷款利率意味着每月月供较加息前将增加118元,达到7633元;利息总额将由80.35万元增加到83.2万元。”

记者了解到,一年期整存整取定期存款利率达到3.25%,活期存款利率达到0.50%,一年期贷款利率达到6.31%,这是央行今年以来第二次加息,也是去年以来第四次加息。上次加息是在2月9日春节过后不久。2011年以来,央行还先后三次上调了存款类金融机构人民币存款准备金率。目前该数据中,大型金融机构准备金率为20%,接近历史高点,中小金融机构达到16.5%。

“泰安出台房产调控政策后,势必会对宁阳、新泰、肥城等地的购房者产生影响,因为按照调控通知的要求,在一定

时期内,凡能够提供自购房之日起前两年内在本市市区累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市市区户籍居民家庭,在本市市区范围内限购一套住房(含新建商品住房和二手住房),不能提供的,暂停向其售房;凡拥有一套及以上住房的非本市市区户籍居民家庭,暂停在本市市区向其售房。违反规定的,相关部门将不予办理合同备案及房屋产权登记手续。”张雪说,很多购房者不满足政府规定的条件,肯定不能在市区购买房屋,这就会对需求量造成影响。

## 二手房市场观望情绪重

泰安鲁源房地产公司是目前泰安较大的房产中介,在泰城拥有10多家分店,房屋成交量一直名列泰安二手房市场前茅。但是从年后到现在的销售情况看,市场行情并不是十分理想。

鲁源房产有限公司经理王玉刚介绍,目前市场上的观望情绪明显,虽然政府调控房产市场的细则还未出台,但从国家层面上看,加息以及5月

1日要求房地产市场明码标价都能有效地抑制房价过快增长,这样就造成了很多人持币观望的情绪更加严重,单从鲁源房产的成交量看,比去年同期下降了5成左右,说明今年的市场走势还不明朗,一方面很多人的刚性需求还未释放,另一方面投机性的投资客受到打压,这就使二手房市场出现暂时的空档期,未来市场如何就看下一步的政策走向

了。

“各地都根据实际情况出台了限购措施,现在交易量出现明显萎缩,在此情况下,一方面房产公司也都在积极需求对策,另一方面也是调整期,对房产公司也是一个考验。”王玉刚说。

记者在采访中听到最多的就是“持币观望”这个词,很多房产公司也都开始积极招揽客户。

## 泰城楼市还未到拐点

记者在采访中还了解到,华新地产开发的奥林匹克花园社区开盘一周后204套住房全部卖完,现房已经基本销售完毕,限购对他们的影响并不是很大。目前正在加紧开发建设奥林匹克花园后续工程。“我们大约10%的目标客户群可能会受到影响,但总体上这次加息和前不久的泰安房产调控通知对我们的影响并不会太大。

记者在采访中也发现,虽然大家对泰安楼市的下步走向还并不是很明朗,但对未来都充满了信心,认为在3月份持续小阳春的情况下,政策会对楼市产生影响,但只要市民的刚性需求存在,楼市就不会出现大起大落的情况。“我们坐等时机,楼市应该还未到拐点。”王玉刚说。

“泰安作为一个距离省会城市较近的二线城市,从目前

的购房者结构上来看,主要还是以刚性需求为主,投机性和泡沫性投资在整个房地产市场所占的份额很小,所以此次出台调控政策对整个房地产市场会起到一定的影响,但这个影响不会使房地产市场出现应声落地的现象。”泰安市房管局一位内部人士告诉记者。

## 泰安今年加大土地供应量

本报泰安4月6日讯(记者 李虎) 5日,记者从泰安市人民政府获悉,泰安市2011年国有建设用地供应计划日前制定,计划今年国有建设用地总量控制在15000亩左右。以供应结构划分,2011年计划供应住宅用地6473亩,其中,商品住房用地3990亩,保障性住房2483亩(经济适用房用地370亩,廉租房用地150亩,公租房用地186亩,企业棚户区改造158亩,城中村改造用地1619亩),商品住房项目的单宗国有建设用地出让面积原则上不超过14公顷。

为进一步加强国有建设用地总量的调控,合理安排土地供应结构,促进土地集约高效利用,按照国有建设用地供应计划,2011年泰安市国有建设用地供应总量控制在15000亩左右,其中新增建设用地控制在6000亩以内,存量建设用地9000亩左右。

记者了解到,15000亩国有建设用地计划供应量以供应结构划分,主要投向住宅用地、商服用地、基础设施用地、重点工程回迁用地以及公共管理与公共服务用地和工业用地等六个方面。在这六大用地方面中,供应住宅用地6473亩,其中,商品住房用地3990亩,保障性住房2483亩(经济适用房用地370亩,廉租房用地150亩,公租房用地186亩,企业棚户区改造158亩,城中村改造用地1619亩),除住宅用地外,商服用地1059亩,车站、广场、道路等基础设施用地750亩,重点工程回迁用地313亩,教育、文化、卫生、办公等公共管理与公共服务用地513亩,工业用地5892亩。

泰安国土局土地科科长介绍,今年与以往最大的不同是土地供应量比去年有所增加,尤其是增加了保障房的土地供应量。

记者了解到,按照计划要求,2011年,泰安市将认真落实房地产用地调控政策,增加住宅用地供应,支持居民的合理住房需求。着力解决保障性住房用地需求,妥善解决城市中低收入家庭的住房困难。从严控制商品住房项目单宗国有建设用地出让规模,单宗项目出让面积原则上不超过14公顷。同时,优先保证科技含量高、高附加值的优势产业的用地供应,加快转变方式调结构步伐。重点保障历史文化轴、时代发展轴、财源街改造项目、环山路项目以及京沪高铁新区等重点区域的国有建设用地供应,加快城区现代化发展水平,优化空间布局,提升城市形象。

## 瀚庭商业广场

## 暨峪龙佳苑即将开工奠基

瀚庭商业广场及峪龙佳苑是由泰安瀚庭房地产开发有限公司开发建设的全新项目。峪龙佳苑位于泰玻大街中段,项目以多层住宅为主,小高层次之,住宅建筑层数在6-18层,目前项目已经进入公示期。经过前期的规划准备,峪龙佳苑项目将于4月8日上午隆重奠基。

峪龙佳苑项目注入了先进的设计理念,在户型设计和小区规划方面都下足了功夫,“着力打造高品质社区”成为了开发商不变的信念。在社区布局方面,小区采用了一主三中心的规划结构,科学合理的规划布局也让日后入住的业主享受到了真正的品质生活。

目前,位于泰玻大街中段的售楼中心已经投入使用,在售楼处内,记者看到沙盘、户型图都已呈现,项目概况也在这里得到了最直观展示。对于此次奠基仪式,记者从负责人处了解到,瀚庭商业广场这个项目市区领导也是相当重视,泰山区领导、区直相关部门领导以及徐家楼街道干部都将列席参加,而项目组织方也对奠基当天的活动做好了完善的准备。 本报记者 王鹏

