

山东

政策收紧,房价下行成可能

调查机构预计第四季度最迟明年一季度出现拐点

本报济南7月19日讯(记者 张璐) 19日,国内最大的楼市调查公司之一世联地产在济发布其对2011年上半年国内楼市的调研报告,综合土地、调控政策、市场成交以及商品房供给等多个方面,报告预测楼市房价下行压力将会出现在2011年第四季度,最晚到2012年第一季度。

世联地产在济南分支机构负责人19日下午称,未来相当长一段时期内,以严厉的限购为代表

的调控政策在未来一阶段内不会有放松迹象,受其影响房地产市场将由政策主导转向市场力量主导。

世联统计数据表示,一方面是市场前景的不确定性,而另一方面是自去年开始的紧缩货币政策,也给房地产开发这个典型的资金密集型企业制造了很大麻烦。

根据世联调查资料,2011年上半年,国内房地产企业通过债

券、信托等多种方式融资,融资规模为2010年的一倍。这一方面反映出收缩的贷款规模给开发企业制造了资金难题,开发商资金链不容乐观,而另一方面也反映出开发企业认为未来市场有极大不确定性。资金趋紧直接导致开发商拿地热情骤减,拿地更加谨慎,统计数据表示,今年上半年35个大中城市拿地平均溢价率下降至12.7%,流拍率提升至28.9%。

综合上述迹象,世联认为,继续收紧的调控政策为房价下行提供了可能,当潜在供应量在今年第四季度最晚到明年第一季度集中放量后,包括我省济南和青岛在内的楼市,成交将有巨大压力,适当进行价格回调将是众多开发企业一种最可能的选择。

但业内人士也表示,即便是楼市价格下行实现,但在市场上更多出现的将是一种明升暗降。

二手房价格松动 成交量下降4.4%

本报7月19日讯(记者 孟敏 实习生 冯雨乔 孙景涛) 19日,记者从多家房产中介了解到,省城二手房成交量在调控声中回落,上半年同比下降4.4%,但价格稳中有小幅上涨,在6月份呈现价格松动迹象。

“二手房价格没有明显下降,多数房源的价格还有小幅上涨。”想购买二套房的市民王先生发现,市场上的二手房源增多了,价格不再是几天上涨一个价,他关注百花小区的一套房子有好几个月了,但价格一直稳定在89万左右。

据搜房网二手房数据监控中心的数据显示,今年上半年二手房挂牌均价自1月份到5月份是持续平稳上涨的状态,但增幅不大。直到进入6月份,价格走势发生了变化。6月份挂牌均价为8895元/平方米,环比5月下跌1.03%,每平方米下降93元。

“明显感到二手房不如以前好卖了,现在一套房子平均看10遍才能成交。”19日,山大路一个房产中介的置业顾问表示,6月份百花小区的一个房东,曾自己下调价格近10万元,房子面积115平方米,原价102万多,后来降到了93万。

据济南市房管部门的数据显示,上半年一月份成交量突破2000套,短暂火爆后,2月份迅速跌入低谷,此后的4个月,每月的成交量在1500套左右徘徊。上半年济南二手房成交量累计约为9368套,比去年同期成交量下跌4.4%。

迫于竞争及资金压力

省城楼盘或将集中放量

本报记者 喻雯 实习生 李子伟

省城下半年房地产市场的走势如何?19日,世联地产发布的一份分析报告显示,在调控政策持续影响下,下半年省城将会出现集中放量的现象。迫于竞争压力,三季度楼盘将现集中打折潮,一些资金链较为紧张的中小房地产企业很可能出现价格“直降”的应对现象。

今年济南共12宗土地流拍

受济南土地最高限价政策影响,2011年初至今,济南已有12宗土地流拍,总面积达54.26万平米。在调控政策影响下,下半年土地市场将现怎样的格局?对此,世联地产研究报告显示,预计第三季度将迎来土地集中放量的高峰,而随着下半年调控政策的持续细化,土地成交将更趋理性。

据了解,2011年上半年济南市土地供应仅完成计划的37.7%,下半年仍有372.6万平米的计划土地将要推出,第三季度将迎来土地放量的高峰。

世联怡高物业顾问有限公司济南市场部经理梁伟表示,基于部分企业目前无存量土地,作为开发企业要继续拿地开发,加上对济南房地产市场后市的看好,预计下半年开发商在拿地方面将采取积极谨慎的态度。

与此同时,梁伟坦言,随着公租房建设的全面提速,部分土地限最高价,配建一定比例公租房或将成为一种走势。

下半年市场仍以刚需为主

分析报告显示,上半年大多数开发商未完成既定任务,三季度是完成全年任务的最后一搏,预计下半年将会出现集中放量的现象,市场竞争将更加严峻。

受货币政策影响,加息累积效应正集中释放,企业融资成本

和难度进一步提高,将使得开发商的资金链更加紧张,融资困难和成本提升迫使部分开发商增加出货。从供应结构来看,面对政策的不确定性,下半年开发商销售压力较大,而市场反应较好的刚需产品成为竞相争夺的市场空

间,下半年市场供应仍将以刚需产品为主;下半年,多次改善型产品将会出现更多的营销手段,新推房源价格主动迎合市场期望,多次改善型产品将持续面临较强的市场压力。

七八九月将现集中打折潮

上半年市场价格走势平稳,并未出现降价现象,但6月底开始,迫于竞争压力,部分项目已出现起价、特价等价格宣传,市场上开打价格战,随着下半年市场竞争的加剧,宏观调控仍未放松,开发商定价将更加理性。一些资金链较为紧张的中小房地产企业很可能出现价格“直降”的应对现象。

这种大范围的打折促销表明济南商品房出现降价了吗?对此,世联怡高物业顾问有限公司山东

区域代理事业部副总经理夏云坡表示,从开发商“打折”的规律来看,7月、8月、9月会出现一股集中打折潮。“一般情况是,政府每出台一次房地产调控政策,购房者就会出现一段时间的观望。为打破这种观望,开发商会紧接着出台一系列打折优惠措施刺激消费,促成成交量。”夏云坡说,但这仅是打折促销,价格并不会出现实质松动。

“三季度出现实质降价的可

能性不大。”世联怡高物业顾问有限公司济南市场部经理梁伟坦言,现在的很多打折促销其实是开发商先涨价后又做出的优惠,其实价格没有什么大的波动,但是这种形式能让购房者尽早结束观望。



问题突出开发商 将暂停销售行为

本报济南7月19日讯(记者 喻雯) 商品房销售现场公示信息是否齐全?内容是否规范?19日,济南市城乡建设委发布通知,8月上旬将对全市所有在售商品房销售现场进行专项检查,对检查中不符合《通知》要求的企业,将责令其进行限期整改。问题突出的,暂停其销售行为并进行处罚。

“五福情缘”有奖征文启事

心脑血管疾病危害生命,也需要预防。神威药业“五福心脑血管清软胶囊”上市18年,临床用于脑梗塞、冠心病、动脉硬化、高血压的预防与治疗,效果确切,安全件高,价格适中,每年约有1.8亿患者服用。

为了传播普及心脑血管疾病防治知识,增加自我保健意识,神威药业举办“我与五福的情缘”有奖征文活动,启事如下:

- 1. 征文题目:我与五福的情缘
- 2. 征文内容:描述自己或家人使用“五福心脑血管清软胶囊”的过程中发生的故事,如防治疾病的疗效和心得,家庭敬老爱老的感人事迹,节假日送礼的选择等,故事要求真实、感人,字句不限。
- 3. 征文要求:文、图、诗均准,稿件请寄:神威药业,地址:神威药业总部,电话:0531-88888888。
- 4. 征文时间:2011年6月1日-8月31日

- 5. 评选时间:2011年9月份
- 6. 征文评选:在规定时间内投稿,由专家组成的评委会评选出获奖征文35篇,其中一等奖5篇,二等奖10篇,三等奖20篇。
- 7. 奖项设置:一等奖6篇,奖金800元;二等奖10篇,奖金500元;三等奖20篇,奖金300元。
- 8. 投稿方式:电子邮件以附件的形式发送至 shenway@126.com,或信件邮寄至:北京朝阳区八王庄西里100号佳邦2000西区17层(邮编100025)市场部收,并注明“五福情缘征文”字样。
- 9. 获奖名单发布:获奖名单将于2011年9月在《齐鲁晚报》上发布。



五福心脑血管清软胶囊 清心清脑 早用早好

神威药业有限公司
地址:山东省济南市 经二路118号 邮编:250002
电话:0531-88888888 400-616-8888
网址:www.shenwei.com



个股行情仅供参考
据此操作 风险自担
个股数据资料来源于东方财富网