



孩子们在耸立的高楼前玩耍。本报记者 张晓科 摄

关键词
楼市降温

和全国楼市行情一样,济宁市城区的房地产市场在2011年度过了不平常的一年,调控发威、银根收紧、限购疑云……楼市中充斥着紧张的气氛,开发商们也集体进入了“寒季”。去年6月份,济宁市城区的房价开始松动,随后的几个月中,房地产市场和天气变化一样,很快便进入了冬季,至年底鲜有新楼盘开盘。

去年,楼市政策在发威

本报记者 刘守善

6月房价开始松动 开盘价格走低

国家统计局发布的“6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”中,济宁市新建住宅价格指数、新建商品住宅价格指数环比变化均为99.9%,首次出现回落现象。由于国家调控政策的影响,及开发商资金收拢等原因,该市新建房屋尤其是90平方米以上住房,价格出现松动迹象,位于城区周边的商品房开盘价格也普遍走低。

“房地产市场上半年的调控力度不小,从诸多方面都对新建房屋的销售产生了较大影响。”城区火炬路上一家在售楼盘负责人告诉记者,加上银行调息等政策的出台,新楼盘价格没有出现变化,这也是房价环比持平的原因。但同时,房屋价格同比增长仍较快,这也说明现在的房屋价格仍然面临着不小的压力。“受房地产环境的影响,开发商急于想收拢资金,就不能将价格定的太高,否则销售便成了难题,也就无法顺利收拢资金。”

济宁房地产营销有限公司董事长徐炳辉表示,济宁城区往年开发的商品房一般集中在老城区,由于位置较好,生活配套设施完善,价格有些偏高,但从今年开始,老城区在建楼盘几乎绝迹,多出现在了城区周边,区位优势下降,必将造成开盘价格走低。

限购疑云压城 购房者希望降价

2011年8月17日,住建部公布了对各地列入新增限购城市名单的5项建议标准,有不少媒体认为,包括徐州、济宁、柳州在内的一些城市极可能会纳入此次新增限购城市名单中。限购城市的扩容是否会包括济宁,开发商、购房者心态不一,在“限购”当头悬的情况下,开发商担心销量受影响,而购房者则期盼着房价能出现“拐点”。

“如果实行限购,楼盘的销售量肯定会下降,而且这个幅度应该不会小。”城区一家楼盘的销售经理对限购表示担忧,他告诉记者,限购对所有的房产企业都是不小的冲击,无论其楼盘的定位高低、销售

价格多少,都无法逃脱限购带来的影响。对于住宅是否限购,济宁市民有着不同的看法。“现在从城区买套100平方米左右的房子,一般得五六十万,房价高的离谱。”目前尚未买房的市民小张告诉记者,房子不是普通的商品,应该让更多人实现“居者有其屋”的梦想,限购能够在一定程度上降低房价,他对济宁实行限购表示支持。有市民认为,限购的最终目的是降低房价,让更多人有房居住,在实行限购的情况下,自己会面临拿着钱买不到房的情况,这也和限购的初衷相违背。政府应该直接对住宅实行限价,而不仅仅是用限购来调控房地产市场。

楼市“金九银十” 风光不再

2011年的9、10月份,济宁房地产市场房源不多,购房者没有太多选择的情况下,购房兴趣也受到影响。而在房地产市场受政策调控,以及“悬”在济宁上空的限购疑云影响下,购房者观望情绪也日益浓厚,这注定了房地产市场“金九银十”的风光难以再现。

去年10月份,城区西部的一楼盘售楼处内,偌大的销售大厅内,没有一个看房者,而售楼人员也坐在服务台处,不停的给意向客户拨打电话。一位置业顾问告诉记者,从电话中可以感觉到,客户对楼盘的兴趣一般,明显不如以往的热度高。

一般来说,一个项目从拿到地到达到预售条件,至少要经历一年半的周期。“2010年出让的土地,现在基本上还不具备上市条件,而济宁市从2010年以后的土地出让量开始增多。”业内人士称,从一年半的建设周期来看,明年的市场上将推出大量的房源,一年后房地产市场起码可以达到供求平衡状态。

去年进入第四季度,济宁房地产市场面临上市房源少的现状,在2008年的金融危机期间,济宁的房地产项目大量减少,土地招拍挂也较少,2009年上半年的大部分项目为各单位的团购房,而这些团购房到去年下半年才基本达到竣工或上房的条件。也就是说,这期间的房地产市场出现了一个断层,体现到今年,也就形成了房源供应量少,“金九银十”难现的情况。

保障房建设 超额完成任务 竣工率达到65.65%

2011年,省下达济宁市保障性住房建设任务为14240套,截至12月底,全市城市保障性住房开工建设14693套,完成省下达任务的114.4%。

其中经济适用房7524套,廉租房2532套,公共租赁住房4637套,基本建成保障性住房8430套(含结转),竣工率达到65.65%,其中经济适用房5060套、廉租房1475套、公共租赁住房1895套。

2011年4月28日,济宁城区3处保障性住房小区开工,3个小区分别为红西佳苑、绿色家园、顺河佳园小区,包括2200多套保障性住房。这些保障性住房以高层住宅为主,另外,公共租赁住房也成为了保障房“主力军”。

2011年,济宁城区的宁建嘉园、温馨家园等小区先后竣工并抓阄定房,而包括润景园、鸿瑞小区、鑫源小区等在内的廉租房也于年底顺利上房。

多个楼盘落地城边儿 瞄准中高端消费人群
城郊跃跃屋渐成宜居住宅区

随着济宁市城市快速路建设启动,昔日市区周边区域正迅速崛起。城西、城北、城郊的楼盘纷纷亮相,不仅填补了城市边缘的空白,更成为中高端消费人群置业的首选。城郊楼盘的崛起,不仅为购房者提供了更多选择,也为城市的发展注入了新的活力。

城郊楼盘瞄准中产阶级

随着城市快速路建设启动,昔日市区周边区域正迅速崛起。城西、城北、城郊的楼盘纷纷亮相,不仅填补了城市边缘的空白,更成为中高端消费人群置业的首选。城郊楼盘的崛起,不仅为购房者提供了更多选择,也为城市的发展注入了新的活力。

几年后将成宜居楼群

随着城市快速路建设启动,昔日市区周边区域正迅速崛起。城西、城北、城郊的楼盘纷纷亮相,不仅填补了城市边缘的空白,更成为中高端消费人群置业的首选。城郊楼盘的崛起,不仅为购房者提供了更多选择,也为城市的发展注入了新的活力。