

济南7月住宅成交“摸高”

成交高达4150套

根据济南住宅与房地产信息网公布的每日成交数据,7月济南市共成交商品房7118套,其中住宅成交量达4150套,创下年内新高,这是2011年3月济南出台限购令以来的成交最高峰。不少业内人士表示,成交的持续上升表明眼下的济南楼市已明显回暖。

连续5个月 住宅网签过三千

根据济南住宅与房地产信息网公布的数据,今年3月开始济南市连续5个月网签住宅量都超3000套,其中7月住宅成交量更是达到了4150套。

从每月网签数据来看,3月济南住宅网签量为3570套,而商品房网签量为5550套;4月济南住宅网签略有下滑,但仍然达到3274套,商品房网签则为4786套;5月住宅网签创下新高,高达3824套,而商品房网签也达5753套;6月延续5月成交热度,住宅网签3809套,商品房网签5390套。

刚刚过去的7月,济南住宅成交更是创下年内新高,达到4150套,商品房成交7118套,双双创下年内成交最高峰。

限购一年半 网签起伏大

去年2月底,济南正式出台限购政策,随后几个月济南住宅网签较平淡,年中几个月销售较佳,到去年年底和今年年初住宅销售遭遇低谷,随着今年3月系列利好政策出台,房地产市场逐渐回暖。

去年2月底济南限购令正式出台后,市场表现平淡。去年3月住宅网签仅1287套,而4月住宅网签也不过2160套。

年中几个月网签表现不俗。5月到10月住宅网签分别为3362套、3315套、3461套、2359套、2821套和2849套。

随着限购政策持续和年底贷款额度的不足,去年年底和今年年初成交萎缩。从住宅网签数

据看,去年11月仅2281套,而12月为1923套,今年1月更是创下新低,低达753套,2月也仅1794套。

下半年住宅 网签难大幅下滑

业内人士分析,在连续降息和降低存款准备金率影响下,近几个月住宅网签持续维持高位,加上去年以来国家对房地产的限购和限贷政策,积压大量刚需,而且目前济南多数银行对首套房贷款执行9折,进一步刺激了刚需入市。

据了解,在系列政策作用下,房地产回暖势头将持续下去,如果没有新的更严厉的调控政策,靠刚需和改善性需求支撑,下半年住宅成交难大幅度下滑。

(楼市记者 刘万新)



“千人看房”撩起下半年楼市欲望

据世联怡高数据统计,在进入下半年首月7月的最后一周,济南楼市推盘与成交显现出了强劲势头,一手房住宅成交1166套,环比上涨26.6%。而这只是个开始。据统计,2012年下半年济南预计推出近20个住宅新项目。延续上半年的“暖意融融”,下半年各楼盘的营销竞争已经开始,济南楼市向着由“暖”变“热”的趋势发展。

“刚需”与“恐慌”融成购房助推剂

上半年在楼市成交量方面,济南市场整体走出了稳步上升的曲线。

近期的市场表现出了供货增多的态势,在上周末首个开盘的新项目重汽翡翠外滩,根据世联怡高的统计数据,当日成交了231套。其他楼盘新推产品如泉景天雅雅园,在7月29日推出了120套房源,当日成交70套。进入下半年,随着各新盘陆续亮相,在信贷政策利好,以及

对未来市场将平稳发展的判断,刚需加上对房价上涨的恐慌心理,成为下半年市场趋热的助推剂。

百万平米大盘“千人看房” 撩人神经

在7月28日中铁逸都国际售楼处开放日,千人看房的场面令人想到了多年前楼市蓬勃期的销售现场,也似乎在诠释着下半年人们对楼市发展的强烈关注与渐强的购房欲望。

位于高新区、奥体片区和汉峪金融商务中心三心交汇位置的百万平米大盘中铁逸都国际项目,因其世界双500强旗下央企中铁置业开发,且拥有得天独厚的千米森林溪谷自然景观,周边配套丰富,开放当日吸引了数千人到访客户。到场的一位购房者表示,本来想着等开发商熬不下去大幅降价时再出手购买,现在等了一年多,反而看到周边的人都在买房,目前价格已经没有了下降的趋势,反而可能反弹,最近他也在不断看盘,觉得有看中的就要赶紧出手。



东部一新盘售楼处开放,引来汹涌人潮。

据了解,除中铁逸都国际外,其余新盘也在紧张筹备中,如中国铁建国际城、百替御园华府、尚品燕园等楼盘,都争抢在下半年开盘销售。业内人士分析认为,在房价下降城市数

量逐月减少的大背景下,济南楼市的价格也在越来越实,下半年因新盘及新推产品数量的增多会使得竞争更激烈,而大面积的降价走量不会再成为主要营销手段,产品的差异性与更加精准的营销则成为未来竞争的一大亮点。

(楼市记者 田园)

LOFT公寓买一层赚一层

名泉春晓 盛大认筹

7月28日,南益·名泉春晓LOFT公寓正式启动认筹,火爆气氛不亚于盛夏济南的炎热天气。一位认筹多套房源客户的看法颇具代表性:“以前看过不少LOFT产品要么位置不好,要么产品做得粗糙,但名泉春晓的LOFT处于城市中心,却是难得的精品,感觉不管是用来自用还是创业抑或投资都非常值,所以一早就赶了过来认筹。”

南益·名泉春晓坐落于颇具历史文化蕴味的百年宝华老街,昔日的繁华犹未褪去,55万平米国际新街区已然崛起。名泉春晓占据天桥核心区地段,与天桥区政府隔路相对,完美聚焦汇业商圈、大观园商圈、西市场商圈和火车站北广场商圈四大商圈,交通四通八达,长途客运中心站和济南火车站南北相拥,未来地铁规划将进一步升级片区的交通现状并带动土地升值潜力。

作为55万平米国际新街区的一个重要组成部分,名泉春晓LOFT公寓享有这种先进城市

规划模式的巨大综合价值优势。高端写字楼势将打造成天桥的商业与商务中心,汇聚区域内企业诸强。近11万平米国际商业,零距离接轨时代潮流,精致美食、精品购物、动感KTV、炫酷酒吧、时尚影院皆在举步之内,从容乐享城市中心时尚生活。

除以上优势外,名泉春晓LOFT公寓自身特点亦十分明显,4.49米挑高以一层价格赚足两层空间,同时满足豪华办公与休闲居住双重功能,并且面积区间仅在38—54平米,面积小,投资少,让投资者以小代价赢取大未来,即买即赚。对一个理智的投资者来说,投资方式的多元化才是确保资本保值增值的有效手段,而名泉春晓LOFT公寓保守年回报率平均达到8%,无论是投资回报周期,还是投资回报率,均优于市场上绝大多数的投资方式。随着天桥区经济的快速发展和周边城市环境的日新月异,位处城市中心天桥核心区的名泉春晓LOFT公寓无疑有着广阔的升值潜力和投资价值。



改善兵团欲扛楼市大旗

受限购、限贷政策影响,针对改善客群的大户型,在上半年由刚需支撑的楼市市场中一度销声匿迹。业内人士指出,继刚需之后,改善型需求有望“接棒”楼市,下半年持续的大户型产品入市有望带领楼市进入小阳春第二阶段。

改善型需求抬头

连续降息政策以及房贷利率优惠对于楼市是一种利好,在楼市成交回暖以及“买涨不买跌”的心态下,购房者对于未来房价走高的恐慌又开始蔓延,楼市排队、抢购场景频频出现。在刚需的带动下,改善型需求的抬头与放量显得尤为注目。

“家里人口增多,目前的两居室已经不能满足住房需求,所以买了这套137平米的房子”,刚刚签完购房合同的百合女士告诉记者。她表示,近期自己关注的几个三室房源的楼盘供应有削减势头,而且价格也

出现了上涨苗头,所以一家人商量立即下单,以免错过良机。

“我们一个130平米的户型出现了两组客户同时看中的情况,只能以先到先得来决定购买顺序。”位于济南北部一家售楼处的置业顾问告诉记者。

改善型需求近期开始释放是长期以来需求被压抑的结果。“限购、限贷政策在打击投资、投机客群之时,也很大程度上打压了真正想改善住房条件的客群。”业内人士表示。

大户型产品入市放量

上半年刚需成交的火热已经带动改善型需求全面入市。针对改善的大户型产品在上半年中一直存在成交,但是较于强劲的刚需,尚未有机会“翻身”。6月底开始,市场出现了大户型放量态势,入市的6个楼盘中,大户型产品供应量在500套左右。

与此相对应的是热销项目中的大户型成交量明显增多。

上周首次开盘的重汽翡翠外滩,共推出房源322套,其中130平米的大户型产品有72套,销售达47套,在以刚需主导的情势下,此次大户型销售较为理想;鲁能领秀城7月20日推出40套147平米户型,销售30多套,几近售罄;6月底,中海国际社区推出的尚湖央邸多为大户型产品,销售达3.2亿,据悉,目前产品所剩不多,价格也每平米涨价300元左右。

记者调查了解到,下半年济南多个项目在开盘产品类型和房源配置上均出现大户型倾向,部分项目大户型供应占比在一半以上。其中,绿地泉景天雅会在11月份之前推出超过百套的120—180平米的三居室、四居室大户型产品;重汽翡翠外滩项目负责人也表示,下半年还会有大户型产品相继推出。

除既有在售房源外,还有近10个纯新盘主推大户型产品。记者调查统计,济南舜奥华府、中国铁建·国际城、中铁逸

都国际、九英里瀚苑、天泰奥体太阳树等楼盘都有很大比例的产品来针对改善型客群需求。

以价换量或仍持续

对于改善型产品来说,价格的敏感度较于刚需要弱一些,但是政策层面仍以首套房作为支持重点,未来对于刚性改善需求的首付和利率优惠的可能性不大。在这样的环境下,除了购房紧迫感以外,能吸引改善型入手的重要砝码就是价格。

“除个别楼盘之外,目前市场上销售的大户型产品多以优惠价格催动成交。”某楼盘策划经理说道,在他看来,楼市观望情绪依然浓厚,特别是下半年改善型产品的大量入市,抢购市场或与刚需一样,以价换量将持续。价格下行势必会带来更多的改善型需求入市,甚至会让部分购房者的改善需求提前。

(楼市记者 陈晓翠)