

7月房价微涨是回稳,业内人士预计:

年底前济南房价涨不起来

本报记者 张璐 喻雯



楼市

房价迷局

“全国房价反弹,济南房价升了多少呀?”国家统计局日前公布7月份70个大中城市房价数据后,关心楼市的人又多了。

济南房地产业内人士认为,7月全国楼市的普遍上涨更应被看作是房价的一种回稳,在调控政策没有放松,后续政策还有可能出台的背景下,未来一段时间内,房价大幅反弹并没有基础。



7月,济南楼市呈现回暖迹象。 本报记者 王媛 摄

1 访楼盘:
开盘价5850元
一年半后5900元

7月份,济南新建商品房住宅价格和二手房成交价格均改变连续几个月的下跌和持平局面,环比微涨0.2%和0.1%。这两个百分比后面,济南楼市具体情况如何?

济南西部一楼盘2011年年初开盘,5850元/平方米的均价吸引了不少刚需购房者。2011年3月至6月,房价一路上涨:5850元/平方米、6300元/平方米、6500元/平方米。

到了2011年底,调控加码时,开发商加大以价换量力度,价格一度降到了开盘价5850元/平方米。今年3月份小阳春过后,市场逐渐回暖,考虑到去库存的任务,开发商没有大幅提高房价,目前均价在5900元/平方米左右。“项目后期还有八九栋楼没有推出,考虑到市场和销售任务,价格也不会大调。”销售人员说。

根据济南住宅与房地产信息网披露的数据,7月份,济南商品住宅网签数量为4221套,同比上涨17.80%,环比上涨9.09%。同一份统计数据还显示,自3月份以来,济

南商品住宅网签数量一直在上涨。再加上国家统计局发布的济南房价数据,济南住宅市场7月份总体呈现“量价齐涨”的状态。业内人士介绍,这是今年3月以来的首次“量价齐涨”。

2 探原因:
开发商试探性调整
购房者多选优质房

地产调查机构世联怡高的市场调查人员认为,7月份济南房价微涨有两个原因:首先,货币政策微调后,受到抑制的刚需释放,虽然7月份是传统的销售淡季,但市场保持了较高的成交量,济南部分楼盘价格进行了向上调整。调查人员称,“这种调整仅是试探性的。”

另一方面,山东中原地产投资顾问总监薄夫利说,“最初刚需购房群体看重购房总价,对位置、户型、楼层关注较少,因而成交量以中低价位住房为主,成交均价也因此被拉低。”

6月之后到现在,刚需也将房屋的具体特征纳入了购房考量范围,成交开始向中高价格的房源集中,薄夫利因此称,这也是7月济南房价出现微涨的另一个原因。

3 观趋势:
楼市成交将延续
刚需为主的特点

世联怡高总经理朱江认为,从目前的市场成交来看,上半年到目前,济南楼市的成交以刚需为主,“中低价位,中小户型是目前成交的主力。”而在包括限购、限贷等调控政策没有放松,后续的房产税又呼声渐高的情况下,在可以预见的一段时间内,济南的成交还将延续刚需为主的特点。

而根据专业楼市调查公司的统计数据,到2012年7月初,济南可以销售的存量住宅为6049套,约为71.9万平方米,7月份当月新增供应量为2769套。虽然相比二月份存量供应已经有明显下滑,但存量住房依然在高位运行。

薄夫利预计,九月份是济南楼市历来的销售旺季,不少项目已经筹备在这个季节新开或增推,存量住房依旧有大幅增加的可能。薄夫利因此称,从供给方面来看,消化存量住房,回笼资金依旧是许多开发企业主要任务,从现在到年底,济南房价并不存在大幅反弹的可能。

本地人购房为主 济南成交量偏低

相关新闻

世联怡高总经理朱江接受采访时称,从成交量上看济南楼市一直处在一个比较低的水平,“正常年份,济南楼市总成交在300万平方米左右。在省内比青岛大约少一半,而与同类的副省级省会城市相比,成交量也存在相当大差距。”朱江还称,目前济南楼市中活

跃的房地产项目(包括在售和即将进入市场的)只有80个左右,这个数据同样也比其他城市少很多。

朱江认为,从历史数据判断,济南楼市中外来的购房者比例一直不大,购房者以济南本地居民为主,这是济南成交始终不能放量的主要原因。本报记者 张璐 喻雯



技术日产·人·车·生活

共舞“轩”然“逸”刻 新一代轩逸 耀世登场

成功,是追逐梦想,也是享受幸福时光!幸福,是彼此牵挂,也是一种超越期待!期待,是超越期待的礼物,也是更好的相伴!新一代轩逸,汇时代光华,聚万家期待,耀世新生。轩逸·经典同期上市



合家伦敦看日出?
或者同游马尔代夫?
发表爱家宣言,
东风日产助您实现家庭梦想!
详情请搜索“新轩逸”。

旗舰家轿 四大越级款待 • 6.2L/百公里低油耗® • 680mm行政级后排空间 • 980Mpa超强钢车身 • 前后豪华晶钻LED灯®

指导价:新一代轩逸 11.9-16.9万元
轩逸·经典 9.98-12.08万元

济南大友 0531-88880000	青岛天也 0532-86057777	潍坊天达 0536-7363355	曲阜华源圣达 0537-4590888	临沂易通 0539-8168765	滨州远泰 0543-5021177	泰安嘉信泰山 0538-5056666
章丘大友明 0531-83788888	青岛中升鑫博通 0532-88699555	潍坊恒安 0536-8825711	济宁东源 0537-2989999	临沂易丰 0539-2931888	滨州通达 0543-2210077	泰安嘉信 0538-6058888
济南银大友 0531-87580666	青岛中升顺通 0532-88699666	潍坊恒安 0536-8825711	淄博泰达 0533-2718777	威海世通 0631-5961886	德州华丰 0534-2721688	菏泽华源佳达 0530-7073999
济南金大友 0531-82798888	烟台天航 0535-6736322	高密俊合 0536-2128866	淄博航天锦城 0533-6067111	文登永通 0631-8489990	德州远通 0534-2373888	菏泽开瑞 0530-2073333
济南龙腾 0531-88882222	烟台富嘉 0535-6853888	青州江山 0536-6132888	淄博泰通 0533-3599888	荣成海源 0631-7609888	日照易通旭日 0633-8229999	聊城天瑞 0635-2921111
青岛中升智通 0532-88699222	烟台远方泰龙 0535-6102666	寿光鼎泰 0536-5500999	淄博远方骏顺 0533-7689777	东营慧达 0546-8616999	日照海正 0633-3910777	莱芜顺通 0634-5621111
青岛中升庆通 0532-89061333	莱阳江河 0535-3363377	诸城英华 0536-6218866	临沂易华 0539-7352587	东营兴达 0546-7755777	枣庄天朗 0632-8258777	邹城宝丰源 0537-5317999
青岛航天华展 0532-80961818	龙口天健 0535-8577755	济宁华源 0537-2077088	临沂易利 0539-2725888	滨州圣瑞 0543-5062666	枣庄远方 0632-3533888	



服务热线

400 830 8899 800 830 8899
www.dongfeng-nissan.com

TEANA 天籁 SYLPHY 轩逸 SUNNY 阳光 LIVINA 骊威 X-TRAIL 奇骏 QASHQAI 逍客
MURANO 楼兰 TIIDA 骐达 MARCH 玛驰 QUEST 贵士 NISSAN GT-R

东风日产