

房价难涨库存仍高 岛城楼市很“纠结”

发布 刚企稳新房价格又下跌

国家统计局公布的住宅销售价格变动情况显示,7月份全国70个大中城市,价格下降的城市有9个,持平的城市有11个,上涨的城市有50个。北京、天津、大连、济南、上海、厦门、杭州等城市房价悉数环比上涨,但岛城新房价格6月份环比首次持平住下滑趋势后,刚刚过去的7月,全市新建住宅价格指数环比下降0.2%同比下降4.4%;新建商品住宅价格指数环比下降0.2%,同比下降4.6%。新建商品住宅分类价格指数中,90平方米以下户型价

格环比下降0.3%,同比下降4.8%;90至144平方米环比下降0.2%,同比下降4.3%;144平方米以上环比没有变化,同比下降4.9%。从去年8月开始,岛城楼市走上了下坡路,无论新房还是二手房,在5月份都出现了调控以来的最低点。6月份环比止住下滑趋势后,不少市民都以为价格会有所上升,可国务院相继派出的督察组,分赴全国各地严查楼市调控情况,开发商眼看调控政策短期内不会有调整,无奈只得以价换量,调低价格以便争取购房者。

风向 岛城二手房价格出现涨势

和新房不同,7月份岛城二手房价格环比上涨了0.1%,同比下降3.4%。二手住宅分类价格指数中,90平方米以下环比上涨0.1%,同比下降3.8%;90至144平方米环比上涨0.1%,同比下降3.5%;144平方米以上环比无变化,同比下

降2.1%。二手房价格上面的变化,在实际销售中已经有所显现。科威国际不动产总经理孙杰说,随着成交量的上升,本月他们准备新开5家店面,目前正在全力选址。“和开发商动辄资金链压力较大不同,二手房房主大多

不急需用钱,在价格上面咬得比较紧。”孙杰说,最近一段时间以来,已经出现了多次快交易时房东临时跳价的现象。“随着开发商降价力度的加大,一手房和二手房价格差距缩小,二手房价格应该也不会大幅上涨。”

分析 新房库存大房价难大涨

虽然7月岛城楼市大卖,成交量暴涨,但来自市国土资源和房屋管理局的数据显示,截至昨天下午3时,全市新房存量仍超过10万套,需要很长一段时间“消化”。此外,限购等红线调控政策执行力度依然很大,由于开发商库存压力仍然存在,同时

未来潜在供应依然处于较高水平,因此房价不存在大幅反弹的基础。宏观政策利好将在下半年继续刺激刚性需求释放,利率利好以及降准利好影响到整个市场需要时间,从一线城市蔓延至二线城市往往需要至少两个月,因此大部分二线城市房地产

市场近期还会有更大的实惠,购房者应紧盯市场动态,既没有必要恐慌入市,也应在看到合适的房源果断出手。“7月全市成交的新房中,单价8000元以下房源占到72.42%,120平方米以下中小户型成交占82.24%,由此来看刚需仍是购房主力。”

新闻链接: 国务院督查组批评个别地方放松限购

随着房价的上涨,持续一年多的房地产调控也已经进入到了一个十字路口。据新华社电,7月下旬至8月上旬,国务院派出8个督查组,对北京、天津、河北、辽宁、吉林、上海、江苏、浙江、福建、山东、河南、湖北、湖南、广东、重庆、四川等16个省(市)贯彻落实房地产市场调控政策措施

情况进行了督促检查。督查中发现,个别地方存在通过放松限购条件等方式,刺激住房消费。

督查中也发现了一些需要特别关注的问题:一是近期一些城市房价环比上涨,导致市场预期发生变化,稳定房价的压力加大。二是个别地方存在通过放松限购条件、发放购房补贴等方式,刺激住房消费

的苗头。三是部分城市上半年住房用地供应计划完成率较低,个别城市不到10%;一些地方的市场监管力度需要加大,部分城市尚未建立预售资金监管制度,一些楼盘价格公示不规范。国务院督查组要求出现放松调控政策苗头的地区立即予以纠正,并强调各地不得以任何理由变相放松调控。

任志强再预测楼市: 称今年不敢涨明年可能涨

任志强分析,回顾房地产行业发展的各个阶段,凡是土地供给低增长的情况出现,一定会形成后期的房价高增长。2012年房地产行业土地供给和库存仍然是负增长,这将形成下一轮房价的高增长。因此明年3月份以后,房价可能会上涨。

巨大的库存压力是任志强作

出房价到明年才会上涨判断的重要原因。他认为,现在的库存量很大,即使现在政策放开,大家都在消化库存,在消化库存这段时间,谁涨价谁就是给别人发补贴,等于是别人的库存消化了,涨价的房企没消化库存,所以不会轻易涨价。

据搜房网

6月刚企稳,岛城新房价格7月又现跌势。昨日,国家统计局公布了7月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示,7月份岛城新建商品住宅价格环比下降0.2%同比降4.6%,除144平米的大户型环比价格持平外,其余户型环比同比均下降。与此不同的是,二手房价格出现了涨势,不过环比只涨了0.1%。在连续降息等政策的影响下,岛城楼市成交量开始回暖,但10万套新房存量则像一座大山压着开发商,“金九银十”是今年走量的最好时机。

青岛7月房价微跌

“金九银十”成走量好时机

18日,国家统计局公布了7月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示70个大中城市中,新房价格下降的城市有9个,持平有11个,上涨的城市则达到50个,占到七成以上。在上涨的50个城市里,石家庄、福州则处于领涨地位,以0.7%的涨幅排在涨幅榜并列第一的位置上。而南京、厦门、南昌、昆明则以0.4%的涨幅,排名次席。7月份岛城新建商品住宅价格环比下降0.2%同比降4.6%。

青岛房价稳中下降

7月份全国70个大中城市,价格下降的城市有9个,持平的城市有11个,上涨的城市有50个。北京、上海、杭州房价继续环比上涨,而作为沿海城市的青岛,在刚过去的7月,全市新建住宅价格指数环比下降0.2%同比下降4.4%。

从去年8月开始,青岛楼市就开始出现下滑趋

势,在6月份环比止跌后,很多人都认为青岛的房价会再次上涨,但报告显示,7月份青岛房价出现微跌。主要原因在于一方面国务院派出督察组调研全国楼市调控情况,在政策上继续保持紧缩;另一方面,青岛楼市库存量较大,为了“跑量”,开发商不敢贸然涨价。

开发商瞄准“金九银十”

“金九银十”即将到来,9、10月份历来是一年中住房销售量最大的两个月份。业内人士认为,“金九银十”之前的市场走势和房地产调控至为关键。目前,青岛楼市库存量依然巨大,市场无法很快消化。经过7、8月份,库存量已经有显著下降,“金九银

十”对于消化库存量更加关键。

目前,开发商利用各种“打折优惠”、“团购”等方式以价换量,相信在“金九银十”到来之际,开发商之间关于优惠的较量会更加激烈,对于刚需一族来说,这个时候应该是一年中买房的最佳时机。

