



# 济房价走向很“淡定”

第二十七届齐鲁秋季房展会

近期,各地楼市成交量屡创新高,房价也出现明显上涨迹象。在济南,不少楼盘取消或减少优惠幅度,新盘定价也有“拔高”态势。有业内人士表示,随着楼市供应量的增加以及库存积累,房价不可能一直呈上涨趋势,“以价换量”或将仍是房企策略。



摄影:韩伟明

## 楼市强势回暖?

长期以来,房价的涨跌始终牵动着无数人的心。8月初,独立经济学家谢国忠抛出“千万别买房,手上有空房子赶紧卖”的观点,而经济学家董藩则认为,房地产市场的高速增长还未结束,早买比晚买强。两位经济学家截然相反的楼市观点引发了人们对下半年房价走势的关注。

8月18日,国家统计局发布的7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,7月依然延续着5月、6月回暖的趋势,70个大中城市中,房价环比上涨的城市有50个。而在6月份,环比价格上涨的城市仅为25个,房价上涨的城市已经从“局部上涨”逐渐演变成了“普遍上涨”的态势。在济南,传统楼市淡

季的7、8月份反超楼市“红五月”,住宅成交分别为4150套、4005套,出现了量价齐涨的现象,部分楼盘取消或者减少优惠力度。

新盘在定价上也有了“高昂”势头,位于济南东部一新楼盘认筹报价在9000元/平米以上,“大大超出我的心理预期,周边楼盘都是6500起价,近2500元/平米的差价让我难以接受。”前期办理此项目会员卡的女士告诉记者。

## 房价难以大涨大跌

中国房地产业协会副会长朱中一在济南一次论坛上表示,楼市回暖的基础尚不牢固,尽管销售量上涨,但是新开发面积和购置面积下降,房价大幅上涨或下跌的条件和环境都不存在,未来房价走势依然是政策导向,当前形势总体朝着国家调控的方向发展。

业内人士表示:“未来几个月楼市新增供应将放量,东部几大房企楼盘已有开盘计划,西部区域的恒大、绿地、中建也在酝酿开盘,供应量以及库存量的积累足以抑制房价的走势;另外,从需求端来讲,限购和限贷政策还在继续。”他表示,受供应量以及年度销售任务等因素的影响,目前价涨的局势也会有下跌的可能。

一地产公司策划经理也表示,本轮开发商涨价,很多都是去年吐血后的补血。从济南整体楼盘销售情况来看,目前出现的涨价现象只是个案,涨价楼盘数量较少,这更多是开发商的营销手段,是一种试探性的策略,不会引发大范围、大幅度房价反弹。朱中一也表示,从市场形势来看,房地产平稳发展,济南市场较平稳,房价也看稳。

(楼市记者 陈晓翠)

## 机构观点

### 政策环境平稳下“金九银十”可期

□克尔瑞机构

自3月份以来,在宏观调控从紧,地方政府频繁松动,市场预期日益明朗的状况下,一改“两限”以来市场低位运行的态势,成交稳步上升,“淡季不淡”的特征日趋明显,6、7月份更是屡创新高。

#### 经济、政策环境决定未来走向

伴随着新一轮楼市的回暖,全国几大重点城市在6月份成交量纷纷创下去年调控以来的新高。8月份虽较6、7月份整体上有所回落,同期仍有大幅上涨,维持着本轮调控以来的相对高位。其中,十大重点城市中,8月份商品住宅成交量环比上涨的有5个城市,深圳涨幅最高,为25%。一方面,中央层面的政策收紧趋势已成为市场预期。6月份以来包括住建部、国土部、财政部在内的各部委均公开做过坚持调控不动摇的表态,温总理多次在会议、考察等场合发表过类似言论,直到7月下旬,国务院督查组对16省市开展专项调研,严控口风达到最严。地方层面,在探明中央底线后,公积金、首付款、户口新政等策略加以运用。宏观政策的触底,地方政策的松动,一定程度上加剧购房者释放需求的冲动,随着刚需逐步释放,市场成交量稳步上扬。另一方面,企业迫于资金压力,纷纷实行以价换量销售策略,对于刚需是利好消息,一旦刚需释放支撑市场,恐慌性心理刺激下,持续性需求释放便被激发出来。因此,二季度的回暖是宏观政策触底、地方微调试水成功、企业以价换量共同作用的结果。

#### 房地产体系外因素,引领未来市场走势

步入传统销售期——金九银十,房地产走势更多会受体系外两方面的主要变化影响。其一,宏观经济走势,7月份,工业、消费房地产投资增幅环比都有所下降,8月份经济数据依然不乐观,当前我国经济增长持续下滑的态势依旧,尚未企稳。经济运行持续性出现波折,会波及房地产市场消费的信心,需求会相应萎缩,进一步影响成交。其二,政策环境因素,一旦金九银十传统旺季刺激下,出现量价齐升的局面,会加剧政策层面变“喊话”为实际行动的可能。

#### 济南市场淡季不淡,量价实现平稳过渡

自2012年3月份以来,市场回暖势头强劲。从成交量来看,3-8月份济南商品住宅月均去化量达45.4万平方米,同比增长32%,3月、5月、7月份更是高峰频现,7月商品房成交量达到限购以来的峰值,单月成交量为51.9万平方米。8月商品住宅成交49.3万平方米,虽有小幅度回落,但同比增幅达56.5%,市场整体回暖趋势得以延续。从成交均价来看,8月济南商品住宅成交均价为7632元/平方米,环比下降0.17%,继续保持平稳态势。

纵观一线城市和二线热点城市在上半年冲高后在7、8月份都出现了不同程度的回落,因此业内人士对于下半年开局恰逢传统淡季的预期也并不乐观,但从济南市场来看,成交量均未出现大幅度回调,上半年上行趋势得以延续,市场表现实现了向“金九银十”的平稳过渡。

## 绿地泉景举办房地产企业发展战略论坛

暨庆祝绿地泉景公司成功改制三周年

9月8日,济南绿地泉景地产股份有限公司在山东大厦举办“心系齐鲁大地,建设美丽泉城”房地产企业发展战略论坛暨公司成功改制三周年庆典。众多专家学者、政府领导以及开发企业领导和省内部分房地产企业代表、中央有关新闻单位、山东省及济南市各大媒体一起出席本次论坛和庆典活动。



米,积极推动了城市建设和经济发展。展望未来,绿地泉景公司要扎根齐鲁大地,实现更快更好发展,再过三年到2015年,公司经营收入将突破100亿元,实现产业多元化、集团化发展;到2019年,即公司转企改制10

年时,公司将实现多区域、规模化发展,实现经营收入500亿元和跻身中国企业500强的奋斗目标。

庆典仪式播放了《泉景轨迹,绿动齐鲁》纪录短片,介绍了绿地泉景公司前身济南“大开

发”三十多年发展历史及公司改制三年取得的成果,展望了公司未来发展。在现场,泉景公司向济南市慈善总会自愿申请设立绿地泉景爱心助学专项慈善基金1000万元,救助贫困大学生和失学儿童。

庆典仪式之后,公司举行“心系齐鲁大地,建设美丽泉城”房地产企业发展战略论坛。中房协常务副会长兼秘书长朱中一做《当前房地产形势与行业转型发展》主题演讲,中国房地产业协会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强做《从标杆企业看行业转型》主题演讲,济南市规划设计研究院总工程师徐其华做《济南城市规划与重点建设区简介》主题演讲,各位专家分别从不同角度,围绕当前经济形势下房地产行业和企业发展的议题进行了研讨,并为当前形势下房地产企业做强做大提出忠告良策。

论坛暨庆典活动主持人首先宣读了济南市委副书记、市长杨鲁豫专门为绿地泉景公司成功改制三年所做的题词“济南绿地泉景地产公司转企改制三年来,开发规模、经营业绩快速提升,干事创业的氛围越来越浓,创出新模式,走出新路子,为‘加快科学发展,建设美丽泉城’做出了新贡献。希望抓住机遇,乘势而上,提升境界,提高标准,把企业做大做强,把品牌擦亮叫响”。

绿地泉景公司董事长、总经理刘民致辞,介绍了公司改制3年以来的经营开发情况,对公司

未来发展提出明确目标。改制3年来,公司累计实现经营收入42亿元,资产总额达到37亿元;上缴税金4亿多元,超过公司改制前34年的总和;公司先后获评“中国房地产诚信企业”、“山东省房地产综合实力50强”、“济南市房地产综合信用3A级企业”等荣誉称号。3年来,公司坚持“练好内功,做实品牌,负好责任”的理念,坚持高标准规划设计、精细化组织建设,不断优化整体环境,倾力打造精品楼盘,泉景天沅、绿地泉景园和泰安绿地公馆等项目顺利建设,开发面积总计190多万平