

重点



楼市迷局

编者按

虽然调控力度丝毫未见减弱,但开发商的价格战却打得热火朝天;传统的“金九银十”未见平淡,此前的七八月份更是迎来热销……最近一段时间,省城楼市呈现出与以往不同的迹象。未来楼市,是“开始回暖”,还是“调控更紧”,又或者有其他原因?本报记者进行了调查。

房价连续三月小涨,开发商淡旺季均有好收成

省城楼市回暖,还是昙花一现

本报记者 喻雯



▲12日,济南西部一处楼盘,前来看房的人络绎不绝。 本报记者 王媛 摄

省城西部一家楼盘9月底推出376套房源,当天就成交了350套;绿地、恒大、中建等一线房企纷纷抢滩济南市场;多家售楼处出现人头攒动的景象……

数据显示,济南七、八、九三个月住宅成交量均超过4000套,九月更是达到4638套。这让不少购房者“心惊”:楼市要回暖了?房价是不是又要涨了?

一线房企抢滩济南 推376套,当天卖350套

12日上午,省城西区绿地爱丽舍公馆营销中心一片忙碌,5600-6500元/平方米的价格吸引了不少购房者。这个赶在9月29日——中秋节前一天开盘的项目,当天推出的376套房源成交了350套。开发商决定乘胜追击,在10月中旬加推房源。

省城西区目前是济南商品房供应主力,绿地、恒大、中建

等一线房企纷纷抢滩于此,竞争激烈。

“为了抢夺有限客户,我们从拿地到售楼处开放仅用了3个月的时间,为了低价走量,6100元/平方米的均价基本控制在成本价。”爱丽舍公馆案场负责人辛经理说。

国庆长假结束后,省城部分房企选择在十月中下旬加推房源。济南市民崔伟最近一直关注西客站片区的房源,西客站核心区一楼盘开盘价在5600-6500元/平方米,“当初没有合适的户型没买,我看好的110平方米三室的户型在十月份的加推计划中,但置业顾问说,价格相比开盘价格会有小幅的上调。房价又要涨吗?”崔伟有些担心。

记者从几家有加推计划的楼盘了解到,加推的价格相比开盘价都有可能上调。

国家统计局统计数据表示,从六、七、八三个月数据来看,济南房价连续三个月环比都有小幅上涨。

看房者排成长队 售楼处又现忙碌景象

12日上午,省城西部绿地爱丽舍公馆售楼中心一片忙碌。一拨又一拨的市民挤在沙盘前寻找心仪的户型,开发商做的暖场活动也吸引看房者排起长队。

记者注意到,看房者以年轻人人居多,还有一些年纪大的,多是为孩子购置婚房。售楼中心内,置业顾问一路小跑,“抢着”接待看房者。“许久没有见过这样热闹的场景了。”有置业顾问表示。

在段店附近工作的市民小李说,今年七月份以来,他一直在四处看房。“观望了一阵子,发现价格下滑的苗头不明显,有些楼盘价格即便波动,幅度也不大。现在西客站附近的楼盘6000多元一平米,我觉得价格挺合适,未来升值潜力也大。而且婚期临近,必须得出手了。”

公积金新政促网签 4天内成交量猛增

11日上午,位于省城东部的高尚燕园在完成9月中旬的开盘后,又忙着为10月底的加推蓄客。记者了解到,今年3月以来,开发商入市或加推的热情明显展现,成交量也比较理想。

采访中,多家楼盘负责人表示,“6月至8月虽是传统的淡季,成交却很好。”

济南市城乡建设委发布的统计数据表示,3月至9月,住宅网签量分别是3570套、3274套、3824套、3809套、4150套、4055套、4638套。去年同期分别是1287套、2160套、3362套、3315套、3461套、2359套、2821套。

山东中原地产投资顾问总监薄夫利分析,9月底的最后四天,由于济南公积金贷款新政发布,不少人为搭旧政“末班车”,扎堆突击网签,使得成交量猛增。

保利三天内 豪掷百亿拿地 地市升温影响房价预期

新闻链接

12日,保利旗下子公司以32.59亿元的价格摘得今年上海起拍价最高的地块——杨浦区平凉街道商住地。此前,保利10日以总价45亿元拍得徐汇滨江两地块,11日以21.24亿元竞得外高桥的热门地块。这样,保利在上海土地市场三次拿地,总出手金额接近百亿元。

保利在土地市场拿地一直被业内视为“市场探底”的信号。

今年三季度以来,地产商的资金压力得以缓解,土地市场率先升温。万科、保利等龙头企业拿地热情高涨,但同时提升了民众对房价上涨的预期。

据一份针对全国13个重点城市的统计显示,近期土地市场的活跃态势十分明显。9月土地市场的成交环比超过30%;9月单月北京的土地出让金已达257.37亿元,超过了之前8个月的总和;从挂牌情况看,据悉,四季度北京、上海、杭州等多地将有大量地块入市。

需求方面,进入三季度后,龙头房企拿地的步伐开始加快,截至目前,万科、中海、保利等标杆房企在三季度的出手金额已超过600亿元。这表明,全国土地市场开始迎来调控后的“供需两旺”状态。

广发证券分析师万知预计,土地市场将在四季度迎来成交高峰。“地方政府为保土地指标,将在四季度集中供地;而今年以来的销售回暖使开发商资金面得到显著缓解,企业为来年的供应考虑,将从四季度开始加大土地储备力度。”

虽然,12日国土资源部网站发文强调,“短期内土地市场全面反弹动力不足”,但有业内人士指出,土地市场的局部回暖也易转变为楼市反弹的“先声”。按照现有的房地产开发周期,从拿地到建成商品房项目,约需一至三年。高价地的出现,往往预示着未来一到三年内该区域的房价将居于高位,从而影响购房者的预期,促使其提前消费,并进一步推高当前的房价。 据新华社

清华大学 ANU 澳大利亚国立大学

管理硕士学位教育项目

教育部【教外综函(2003)48号】、国务院学位办【学位办(2003)145号】批准
中外合作办学项目批准书编号MOE11AU1A200304160

学位证书: 澳大利亚国立大学颁发的管理硕士学位证书,学历学位国家认可。
申请条件: 具有国家承认的大学本科或以上学历,三年以上工作经验;达不到以上入学要求的优秀申请者,可酌情考虑。

学 制: 非脱产2年 授课语言: 中文
学 费: 2年共计25万元 上课地点: 清华大学
咨 询: 010-62785125、62783974
网 址: <http://www.sce.tsinghua.edu.cn/> <http://www.thmom.cn/>

第十一期
2012年12月
开学

热点活动预告: “十八大经济政策解读”高峰论坛 2012年11月18日 清华大学主楼

哈里贝贝 HARRYBABY

纸尿裤

宝宝 远离红屁股

美国原料新工艺 意大利设备制造

服务热线: 4006627626

齐鲁晚报 生活日报 广告中心 服务电话

广告中心客户部: 0531-82963188 82616678(文传)
85196557 85196552 85196150 85196158
设计部: 0531-85196177 85196155
(E-mail: gonggong@vip.sina.com 85196232)
财务部: 0531-85196569
拓展部: 0531-85196866(主任室)
85196299 85196137 85196138 85196139
省内代理部: 0531-82608360
82963199 85196280 85196186
省外代理部: 0531-82616688 82616800 85196278
经济专刊部: 0531-82608362 85196050(主任室)
82921268 85196166 85196055 85196145 85196030
医疗广告部: 85196055 85196364 85196360
地方广告部: 0531-82966343 85196188
分编广告部: 0531-85196199 85196184 (传真)
地址: 济南市经十路16122号
邮编: 250014