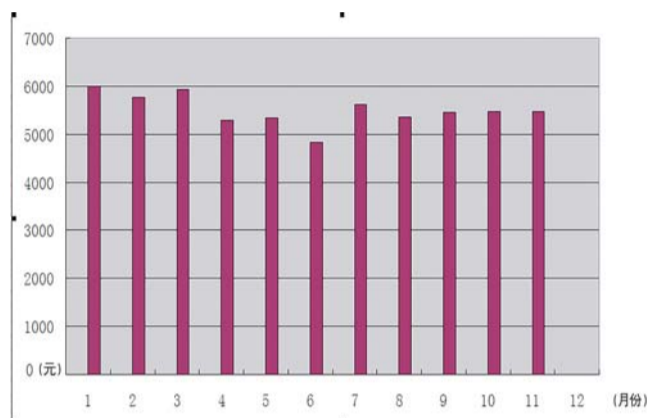


2012年楼市交易报告

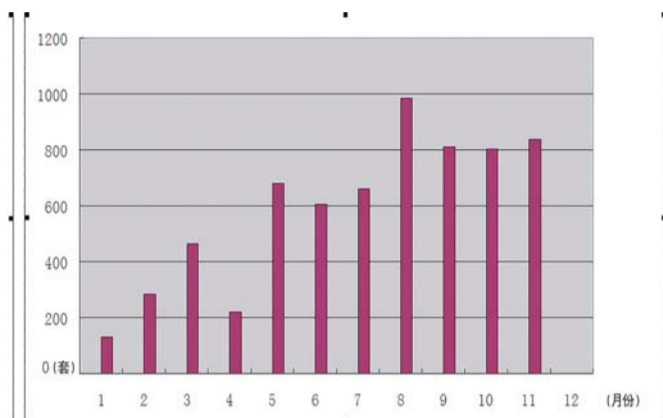
(1-11月份)

总评榜

本数据来源泰安市房管局,参考依据为各个楼盘网上签约数据。



各月新建住宅成交均价示意图



各月新建住宅成交套数示意图



1月份市区共成交各类房产255套,面积3.28万平方米,交易金额1.49亿元。其中新建商品房销售132套,含商品住宅123套;二手房成交123套,包含117套二手住宅。

新建商品住宅成交均价为均价6001元/平方米,同比上涨8%。与2011年1月份成交1371套各类房产相比,今年1月份成交量大幅下滑,其中二手住宅成交量同比下降了90%。

市场观望氛围对成交量影响很大,另外,1月份恰逢元旦,春节假期,也在一定程度上影响了房屋的销售。



2月份,泰安市区共成交各类房产407套,成交面积6.17万平方米,交易金额2.99亿元。其中新建商品住房销售284套,面积2.94万平方米,环比增长126%,均价5760元/平方米,环比下降4%。二手房成交90套,面积0.81万平方米,同比下降61%。新建商品住房均价5760元/平方米,环比下降4%。

2月份市区房地产市场与去年同期相比,交易量仍有所下降,但同上月相比略有增长,商品住房价格基本保持稳定。二手住房交易量与同期相比,仍呈大幅度下降趋势。预计今后一段时期,泰城商品住房供应量保持充足,成交量会略有上升,二手房成交量仍会下降,成交价格保持稳定。



3月份泰安城区共成交各类房产627套,面积6.69万平方米,交易金额3.86亿元。其中,新建商品房总共销售466套,面积5.29万平方米,环比增长53%;新建商品住房销售421套,面积4.92万平方米,环比增长67%,均价5940元/平方米,环比上涨3%。

3月份市区商品房销售较上月环比有明显增长,但与去年同期相比仍有较大差距。商品住房成交均价5940元/平方米,环比上涨3%,同比增长75%。二手房交易仍未摆脱低迷态势。



4月份泰安市区共成交各类房产304套,面积3.02万平方米,交易金额1.54亿元。其中,新建商品住房销售220套,面积2.34万平方米,环比下降52%,均价5290元/平方米,环比下降11%。截至2012年4月份,泰安市区商品房累计可售202.69万平方米,其中商品住房可售套数达到12945套,可售面积154.44万平方米。

4月份市区商品房销售同比,环比均明显下降,价格开始松动。前4个月商品住房销售11.5万平方米,同比下降了60%,成交均价为5774元/平方米,同比上涨21%。



5月份商品房销售713套,面积7.72万平方米,环比增长217%,均价5345元/平方米,环比上涨1%;其中商品住房销售679套,面积7.34万平方米,环比增长213%,均价5208元/平方米,环比下降2%。住房成交均价为5557元/平方米,同比上涨15%。



6月共成交各类房产872套,面积9.65万平方米,交易金额4.6亿元。新建商品房销售627套,面积6.84万平方米,其中新建商品住房销售604套,面积6.66万平方米,同比增长36%,均价4839元/平方米,环比下降7%。

在6月份商品房批准预售量大幅增长的情况下,住房累计可售环比仅增长8%,反映出商品住房成交量有所回升。市区商品房销售价格有所下降,销量有所回升。开发企业以价换量的销售方式效果比较明显。但上半年商品房累计销售量同比下降42%,商品住房销售下降37%。



7月份市区成交各类房产976套,其中住房成交938套,均价5363元/平方米。市区新建商品住房销售660套,成交均价5625元/平方米,环比上涨16%。二手住房成交278套,均价4597元/平方米,环比上涨11%。

上月市区商品房销售量同比,环比均增长,同比增长幅度较大。但1至7月商品房销售累计仍与去年有较大差距,销售量同比下降34%,商品住房销售同比下降28%。二手房交易量略有下降。



8月份泰安城区共成交各类房产1368套,交易金额7.43亿元。其中商品住房销售986套,面积10.43万平方米,同比增长127%,环比增长50%;均价5358元/平方米,同比下降2%,环比下降5%。

7月泰城开盘项目较多,拉高了当月成交量。而8月只有一个商业项目开盘,对住宅市场影响不大,可成交量仍然继续猛增,这就反映出楼市真的步入了持续升温态势。



9月城区共成交各类房产1166套,其中商品房销售824套(含811套商品住房)。商品住房成交同比增长46%,均价5462元/平方米,同比下降1%,环比增长2%。商品房销售量同比增长明显,环比有所下降,价格保持稳定。



10月份商品房销售840套,其中商品住房销售803套,面积9.08万平方米,同比增长4%,环比增长7%,均价5470元/平方米,同比下降6%,环比持平。

今年以来的商品房供应总量106.18万平方米,同比下降13%,商品住房供应套数8755套,同比下降7%,供应面积99.83万平方米,同比持平,市区商品住房的供应量还是比较充足。



11月份商品房销售894套,其中商品住房销售837套,面积9.24万平方米,同比增长63%,环比增长2%,均价5467元/平方米,同比下降3%,环比持平。

截至2012年11月份,泰安市区商品房累计可售244.93万平方米,商品住房可售套数15377套,可售面积188.53万平方米。其中今年以来的商品住房供应套数10605套,供应面积123.35万平方米。市区商品住房的供应量充足。

楼市关键词

“红五月”

5月份出现频率最高的热词是“特价房”。福盈天际、安居·幸福里、泰山文化发展中心、碧云华庭、龙湾别墅、信德·彩世界、奥来新天第同期都推出了特价房,关于特价房的广告铺天盖地。但临近月底的时候,全国各大媒体在报道楼市时都用了“红五月”一词。

5月的泰城,新建商品住宅成交382套,环比分别上升6.1%。少数项目“五一”开展的让利活动和部分楼盘加推房源,是成交量的上涨的原因之一。市场仍以去化存量房源为主,多数开发商多维持先前的促销力度,少数开发商在看到市场逐渐回暖之后,降低了促销优惠幅度,但以价换量仍为现阶段市场上的有效销售策略。