

楼市开春 量价齐升

深度
博弈

转眼间3月已过半,年后工作刚好一月,新国五条出台,楼市又一次成为人们关注的热点。2月10日恰逢蛇年春节,受春节长假,楼盘放假等多方因素影响,新建商品房2月成交相比1月7635套的开门红成交数据略显逊色,但春节后成交量逐渐回升,进入3月楼市成交更是势如破竹,成交量激增,蛇年楼市开年不凡。



楼市成交持续走高

据济南住宅与房地产信息网公布的每日成交数据显示,2月份济南商品房共成交3810套,其中住宅成交2401套,相比去年同期增加336套,同比上涨16.27%。主要成交集中在2月18日到28日,据统计,2月18日到28日共成交商品住宅1558套,占全月住宅总成交量的64.9%。紧随其后的3月前10天成交数据继续高走,据济南住宅与房地产信息网数据显示,3月1日至10日,济南市共成交商品房2828套,其中住宅成交1769套,再创年后成交新高。究其原因,主要是年后探亲市民陆续返济,为节后楼市增加了大量人气;第二便是开发商年后为博得开门红,陆续推出特价房、折扣房等优惠活动吸引了不少购房者入手房源;再者,年后房价小幅上涨,在传统买涨不买跌的思想促使下,许多犹豫不决的市民做出购房决策。

记者日前来到位于历山路北的鑫苑名家营销中心,看到前来选房的市民络绎不绝,营销中心人气旺盛。据售楼人员介绍,项目二期现房发售,但剩余房源楼层大多在28层以上。前来看房的张女士告诉记者,本打算今年买房,但没打算这么早就做决策,可是看过几家楼盘后发现价格比年前都有所上扬,于是决定提前出手,避免房价进一步上涨。据了解,像张女士这样的购房者不在少数,刚需族仍是楼市的主力军。

近日,“新国五条”及其二手房交易获利征收20%个税的细则让新春楼市躁动不安,房产交易大厅连续几日出现爆棚景象,观望中的购房者以及准备出手二手房源的市民都有些不知所措。济南目前还没有出台相应细则,很多市民想尽快办理二手房交易手续,规避新规带来的税费压力。三月的楼市注定不平凡。

据业内人士分析,二手房市场变动,或许给新房市场带来成交的增加。迫于新规的压力,不少打算购置二手房的市民或转投新房市场,进一步推动新房市场交易热度的提升。从新房市场来看,人们关注的热点之一便是,二套房首付会不会进一步提高,二套房贷利率会有怎样的变动,这些细则的确将成为刚改一族关注的焦点。

从各开发商动向来看,大多开发商对今年的楼市依旧充满了信心。三月一战,各家楼盘都憋足了力气。楼盘加推,新盘入市,各种活动都在紧锣密鼓的推进中。据了解,位于汉峪片区的百万平米大盘中铁逸都国际上周末加推新房源,所推房源供不应求。而位于北园大街和历山路交会处东南方的冠华历山吉第也将于近期开始筹筹,揭开神秘面纱。

(楼市记者 葛未斌)



楼市开春“涨”声一片

2013年1月,济南住宅市场以4541套的成交高量,打响了济南楼市的第一枪;进入二月以来,虽受春节假期影响明显,省城楼市仍延续了节前的热度,同比上涨约三成。随着楼盘销售节点的开启,记者调查发现,不少楼盘价格较年前都有不同程度的涨幅,整体市场呈现稳步上涨的态势。

开春楼市

房价上涨200-800元

春节假期之后,基于对2013年楼市的良好预期,济南房价呈现明显的上涨趋势。记者实地走访省城10余家在售楼盘,近九成楼盘价格较年前开盘价格出现不同程度的上涨,其中多数楼盘上涨幅度在200元/平米左右,部分楼盘每平米涨幅甚至达500-800元。位于济南东部一楼盘目前销售价格在8800元/平米左右,售楼人员告诉记者,要买就要趁早,五五左右项目开盘,房价可能过万元;位于西客站片区的不少楼盘也随着楼市升温接连提价,部分楼盘均价已突破7000元/平米,达到了7500元/平米以上的高位;另有不少即将开盘的项目,也在酝酿涨价。

随着节后涨价潮愈演愈烈,不少购房者也停止了年前的观望情绪,积极入市。多家楼盘营销人员告诉记者:“近段时间以来,每天咨询电话及到访客户都

挺多,楼盘走量也明显加快。”有业内人士表示,房价上涨预期普遍增强,一定程度上引发了购房者恐慌心理,而开发商的“炒房价”营销策略,一定程度上促进购房成交。

未来市场

仍以稳定为主

在山东财经大学孙大海教授看来,房价上涨是由多方面因素综合影响所致。从房价上涨的背后因素来看,市场基本面好转与回暖是房价上涨的基础,企业资金面不再紧张是驱动性因素;从企业角度来看,经过这几年的市场洗礼,开发商对市场的把握程度在不断加深,涨价在一定层面上反映开发商对未来市场信心在不断提升;同时,涨价作为重要营销手段,对于促进成交,改观“以价换量”导致的企业利润率下滑的现状,具有重要的意义;另外,新推出的“国五条”在一定程度上,促使原本打算进入二手房市场的一大批客户回归新房市场,客观上也对房价的提升产生了一定的催化作用。

孙教授指出,现在楼市仍以稳定为主,市场存在3%左右的涨幅仍在稳定范围之内,未来济南房价会伴随着全国房地产市场行情看好,仍将呈现稳步小幅提升的态势,对于购房者而言,现下仍不失为购房的好时机。同时,也建议

购房者不要盲从,济南房价在一定程度上不会大幅上扬,购房一定要慎重,选择适合自己心意的房子才是最重要的。

政策加码

市场仍存“变数”

在楼市复苏量价齐升的大环境下,2月20日中央再次出台了楼市调控“国五条”,不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策,坚决打击投资投机性购房,还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。市场分析认为,坚持调控政策不动摇,力度不放松,这无疑扭转市场预期的及时举措,虽然新政并未提出具体的调控新举措,但是预计两会后中央仍有很大可能将出台力度更大的调控新政。

新“国五条”的出台,对楼市调控再次发出了严厉的信号,而今后将出台“国五条”相关细则究竟如何,对市场会产生怎样的影响尚不得而知。楼市量价齐升PK政府调控政策加码,未来楼市走向让众多购房者犹如雾里看花,2013年齐鲁楼市走向如何,也已成为各界关注和激烈争论的社会话题。针对这些问题,本报特邀省城地产界大佬,共话“国五条”对省城地产之影响。

(楼市记者 田晓涛)

新“国五条”下的二手房博弈

3月1日,国务院发布楼市调控新“国五条”,其中“二手房卖房所得按20%征收个税”的政策,使得不少房屋买卖双方都急切地想在政策生效之前完成签约、缴税、过户等手续。这几天,房管大厦每天都挤满了前去办理二手房过户手续的市民。

新政之下成交攀升

由于新“国五条”的出台,各地二手房市场的价格和成交均发生变化。记者从济南市住房和城乡建设局了解到,三月的第一周,济南市二手房(住宅)挂牌均价为9256元/平方米,比二月挂牌均价每平米上涨了194元。在成交方面,3月4日到3月10日,省城楼市共成交商品

房2125套,相比前一周1919套增加206套,环比上升10.73%。其中,住宅共成交1301套,比前一周增加71套。

齐鲁楼市不动产经七纬二店负责人赵忠介绍,新政策颁布以后,每天到店咨询约在20-30人次左右,平均每天成交一套,成交量较之前相比明显增多。

不少成交客户年前就已经有购房计划,但是由于市场存在诸多不稳定因素,持观望状态。新“国五条”出台后,年后市场房价的连连上涨,令这部分购房人群更加对二手房将来的出路担忧,于是很多人都加速了购房步伐,这其中也不排除一些带有恐慌情绪入市的购房者。

依需求理智购房

新政的出台令不少人“慌张”,这其中买方也有卖方,双方都打着自己的小算盘,掂量着政策实施前后自己的得失。赵

忠告诉记者,因周边有胜利大街小学、南上山街小学以及经五路小学等教育资源优良的学校,他们店出售的房源主要是学区房。学区房原本就比较抢手,这次新政出台后,销售可谓更加火爆。

赵忠还告诉记者,在二手房交易还出现了以往少有的景象:卖方不再对自己的出售价格一再坚持,便宜点出手也接受。而大多数的买方也从以往的贷款买房变成了一次性付款,只要是价格合适,借钱也要一次性付款,并且双方都会要求尽快办理过户等相关手续,唯恐政策有变。

新政的实施,目的在于合理控制房价的上涨,让房地产市场趋于合理化发展,它虽然从某些方面刺激并促成了二手房市场的短期热销,但是购房者还是应该更加理性的看待市场变化,毕竟买房不是小事,只有依据自己的需求,理性购房,才能购得适合自己的房子。

(楼市记者 杜壮)

楼市观察