

新房二手房两年来首现“双降”，但房价并未完全下行

# 济南房价将长期小幅波动



本报济南6月18日(记者 喻雯) 济南新房二手房价格两年内首次出现双双下降。18日,国家统计局数字显示,5月份济南新房价格环比下跌0.4%,二手房住宅价格环比下跌0.2%。新房价格也是在连涨了21个月后的首次下降。

国家统计局统计,5月份新建商品住宅环比下跌0.4%,同比上涨5.9%。这也是自2012年6月份以来的两年时间内,济南新房价格的首次下跌。

具体来看,2012年6月起,济南新房价格停止了连续下跌,环比出现持平。从2012年7月至2014年3月,济南新房价格依次环比涨幅为0.2%、0.2%、0.1%、0.1%、0.1%、0.4%、0.8%、

0.9%、0.9%、1.1%、0.6%、0.5%、1%、1%、0.6%、0.5%、0.6%、0.5%、0.4%、0.5%、0.4%。到了2014年4月,新房价格环比持平,到了5月份,出现了环比0.4%的下跌。

数字显示,从2012年7月至2014年3月份,济南房价已连续上涨了21个月。

从二手房价格来看,5月份环比下跌0.2%,但同比上涨2.8%。梳理发现,自2013年1月份至2014年3月,济南二手房出现了连续15个月上涨的局面。到了2014年4月,二手房出现了环比0.1%的下跌。

统计显示,我省列入统计的四个城市中,青济两城市房价环比出现小幅下跌,另外两市一升一平。

除了济南5月新房价格

环比下跌0.4%外,青岛新房5月价格也环比下跌了0.1%,同比上涨了6.4%。烟台价格环比持平,同比上涨6.5%;四城市中只有济宁房价环比上涨了0.1%,同比上涨了5.9%。总体来看,我省房价仍处于稳定状态。

对于目前市场有些项目的降价,山东大学房地产研究中心主任李铁岗分析,市场如果到了“金九银十”的销售旺季,整体还是呈现这种下行的状态,市场才可以较为准确客观地定位为一种“完全下行”,目前还不能这么说。“客观来说,在库存回归到正常消化周期的过程中,房价将长期处于一种震荡范围不大的波动状态。”

## 记者调查

### 十多名员工,一月卖俩房

济南二手房交易量下滑四五成,市场观望情绪浓厚

本报济南6月18日讯(记者 孟敏) 今年以来,楼市销售持续低落,不光新房走量慢,二手房的买卖也被牵连,部分城市甚至出现二手房中介关门潮。省城情况怎样?18日,记者进行了调查。

“今年上半年,整个二手房的销售情况不容乐观。”济南历下区21世纪房产的一位负责人介绍,今年1-5月,店里的销售额一直很低,平均一个月10万元左右,比去年同期下降了六七成。

在哈考特的一个店里,“红5月”卖了6套房,

在上半年中销售情况算很不错的。到了6月,只卖了2套房,进入淡季的7月,估计销量会更惨淡。“去年同期,时常有月销售十几套的情况,而今年前5个月销量下降了四五成。”该店一负责人介绍,小房子卖掉一套能赚几千元,大房子入账能有上万,卖了两套房子,而一个店十来名员工,真是不够养活大家的。

据相关人士透露,21世纪房产12家店,4月总销售额达到330万,5月销售额则降到了170万。“购买二手房的多是购置婚

房的刚需族,观望者大有人在。”一位业内人士说,随着时间的推移,观望情绪日益浓厚,不少购房者选择再等等,进入七八月,销量会一个月不如一个月。

虽然省城二手房中介面临很大的考验,但还未出现“关店潮”的景象。“还在撑着,暂时没有裁员。”一中介人士表示,近期业界盛传济南要放开限购消息,而如果一旦消息属实,之前被压抑的购房需求就会释放,到时二手房会迎来新一波购房高潮。

## 市场表现

### 真正意义上的降价还没出现

在以往年度楼市表现中,5月份称“红5月”。但在整体市场下行的趋势下,省城开发商入市的积极性不是很高。

具体从市场表现来看,5月份济南新开和加推房源的楼盘有十多个,加上原有在售房源,市场存量房源仍处于高位。与去年同期开盘70%高成交不同的是,今年

入市的成交率明显下滑,普遍在三四成。

市场观望日趋严重下,开发商的策略也出现分化。除了少数开发商硬撑外,不少房企都加入到了五花八门的促销大战。万科、中海等一线房企作为风向标也加入了这种阵地。在价格调整的过程中,济南多数房企集中推出

“赠送增配”、“特定房源团购折扣”、“特价房及一口价”。但是从整个五月份来看,真正意义上的直接降价还没出现。

开发商的“着急”反而使部分购房者更为“淡定”,他们盼着开发商将做更大幅度的降价,继续观望,市场的博弈和僵持越来越严重。 本报记者 喻雯

## 专家观点

### 房价下行压力大,阻力也有

对于5月份新房、二手房价格双双环比下降,山东大学房地产研究中心主任李铁岗一点也不意外。“目前全国市场下行压力较大,这是买卖双方博弈过程中必然出现的结果。”

李铁岗说,下行压力虽大,但是开发商并不愿意主动降价,房子一旦实质大幅下降,买的人可能会更少,市场将更冷。在这中间,开发商无形中制造了对这种下行过程中的“阻力”。

“虽然整个环境是越来越有利于买方市场,但是市场的定价权还是掌握在开发商手里的。双方博弈很难看出谁占了绝对的优势。”李铁岗说。

本报记者 喻雯

献给中老年人的健康秘籍 送给久治不愈患者的治病良方

## 防病全书-最后400本

有的中老年疾病患者吃药打针,甚至手术都不管用;有的人却仅仅只是正常的食疗调理很快就能好;有的男性不到50岁就一蹶不振;



各种常见男性疾病及治疗新方法,目前已有数十万患者朋友,通过阅读此书获得了康复。

读过该书的北京读者评价说:真是一本中

有的到了80岁却仍能游泳、打球……老年治病防病百科全书,有了它许多疾病,自己照着书中的方法就能治愈,很多以前不知道防治疾病的方法,都能在该书找到。

老年治病防病百科全书,有了它许多疾病,自己照着书中的方法就能治愈,很多以前不知道防治疾病的方法,都能在该书找到。

免费索取电话:400-857-1188

为促进“全国中老年疾病康复工程”的深度推广,普及科学防治知识,宋教授自费出版的一本健康书籍《天蚕与前列腺》,面向我市免费发放。该书重点揭秘男性病的致病根源,还详细列举了

本次非营利性公益赠书活动,全程不收取任何费用,接受社会各界人士监督。