

楼市新动向

3307套,限购取消后一周网签量相当于之前一个月

成交激增,房企却没涨价

17日,济南限购政策放开一周,房地产市场也出现了连锁反应。济南市建委统计数字显示,7月10日至17日,新建住宅网签量为3307套,一周来的成交量比整个五月份还多出254套。不少开发商抓住机会快速走量,多数房企不敢贸然涨价,最多是将上半年较低定价试探性恢复到正常。一直严苛的信贷政策也出现了小的波动,部分银行首套房贷款利率回归基准,公积金贷款也出现一定松绑。

本报记者 喻雯

本报实习生 张子慧 宁书文

1 外地刚需
是成交主力

17日,济南限购政策放开一周,外地刚需及本地改善型需求得到极大释放,济南新房的成交量出现明显激增。

济南市住宅与房地产信息网统计显示,7月10日至16日(截止到21时20分),济南新建住宅每天网签量为577套、575套、290套、252套、404套、633套、576套。七天的总成交量为3307套。对比发现,济南5月新建住宅网签量为3053套,6月住宅网签量为3685套。一周的成交量比五个月整个月的成交量还多出254套。每天的成交量也是前两个月每天的两到三倍。

“限购刚放开的前两天,住宅网签的跳动太快了,平均每隔10分钟就会有几十套房子成交。房子卖得这么快吗?”这是不少市民最直观的感受和疑问。

“这些房子不是都在这几天成交的。购房者买房都很理性,从看房到成交至少得一个月左右时间。”省城东部一家房企有关负责人坦言,限购刚放开的前两天,大部分房子是在限购期间成交的。

省城西部一家房企负责人坦言,前两天的成交绝大多数是“被限”需求的释放,这些需求逐步消化趋稳后,后几天主要靠新的成交。“七天,我们卖了50套房子,而整个6月份才卖了70套房。”该负责人说,外地刚需是成交的主力,也有不少此前一直观望的客户在政策的刺激下,预期发生变化,在近两天出手成交。此外,新的投资投机需求也促进了成交量。



16日,省城东部一家改善型楼盘售楼中心,来看房的人络绎不绝。本报记者 喻雯 摄

2 不敢贸然涨价,多数楼盘借机促销

16日上午,记者以购房者身份来到省城东部一家改善型楼盘,虽是工作日,售楼中心有六七组客户在看房。“这几天平均都有20多套房成交,有外地人,也有本地二三套改善的。”置业顾问说,成交量大增,价格也做了调整。以96平米户型为例,此前“1万抵5万”的优惠调成了“1万抵2万”,优惠幅度减小。目前的均价在11500元每平方米左右,

相比此前价格没有太大的波动。“像110平米等户型,价格涨了500块钱。”置业顾问建议记者尽快订房,未来价格会“只涨不跌”。

随后,记者来到东部一家刚需楼盘。沙盘前有三组客户看房。“限购放开第二天,我们就成交了10套房。”项目负责人明显感到成交量的回升,这些都是前期积累的意向客户,政策的变化

帮他们下了决心。成交主要以外地的刚需为主,本地的投资客也占一定比例。“目前价格在7800元每平方米左右,唯一的活动是交5000元定金,每平方米便宜400元。”该负责人坦言,政策虽然放开,但价格没有调整。上半年的入市价格已低于预期了,销售任务完成得不好,现在也不敢贸然涨价。“今年的任务就是清盘跑量,未来价格是否调整,还得看

未来成交量如何。”

省城西部一家大型楼盘负责人说,近一周的成交量比此前增加一倍。“政策放开是我们促销最大的亮点。”该负责人说,他们目前对客户的态度就是“不敢确保未来价格涨不涨,建议抄底出手”,这种说辞也改变了购房者的观望,最近两天订房的客户明显多了。“我们也在观望,成交量是未来价格调整的依据。”

3 政策助推,信贷房贷均适度松绑

在不少业内人士看来,仅一个限购政策的放开虽然给市场带来利好,但作用是有限的。近期,信贷及房贷政策小的波动也引发了市民的关注。

16日,记者调查发现,部分股份制银行对于首套房的贷款利率回归到基准。也有银行对外来购房者的贷款门槛下调,山东省内的客户不用提供社保证明也可商贷。北京银行济南分行个贷部有关人士说,目前首套房贷

款利率基本上是基准,但具体情况要按照客户的个人信用度来决定,如果信用度较差的客户申请,贷款利率将会上浮。华夏银行济南分行表示,现在他们首套房贷款是基准利率。

此外,济南公积金贷款政策也出现松绑。此前住宅楼要求全面封顶后才可公贷,现在只要工程进度完成主体的2/3以上,办理完商品房预购抵押手续以后,就可以办理公积金贷款业务。

“利率回归,房贷调整都是对市场的良性刺激。”世联怡高山东区域董事、总经理朱江认为,但是目前差异化的信贷政策仍然没有放开,二套房仍是六成首付,三套房停贷,资金流还是偏紧,这仍是影响市场的关键因素。

对于部分项目的涨价,朱江认为,从定价来看,应该是其回归到正常定价。“上半年形势不好,开发商为走量价格定得很低,现在只是在逐渐恢复平稳。”

朱江认为,虽然成交量增加不少,但是这些需求量在短期内快速消化后,成交量逐渐趋于平稳。未来的成交压力就会再次显现。

“这一阵风对目前形成的气候影响力是有限的。”朱江坦言,信贷政策没有真正放开,开发商对未来的形势也处于观望,未来价格上涨的动力不足,目前最明智的选择就是“加班加点,抓住机会,近期尽快出货”。

“码帮”上线首日会员破万

本报等您放“码”过来,想要的“馅饼”这儿都有

本报济南7月16日讯 本报大手笔打造的微信客户端抽奖赠礼平台“码帮”已于16日正式上线发布,社会各界反响空前热烈,市民争相参与扫码抽奖,对这一形式新颖的读报互动体验表示出极大的兴趣。统计数据显示,截至16日下午5时,上线参与抽奖的“码帮”注册会员人数已突破万人大关,1000份注册礼以惊人的速度被一扫而光,读者网友们参与踊跃程度大大超出主办方预期。

“喂,我抽中了施华蔻洗发套装,这事儿是真的吗?”昨日一大早,刚刚通过“码帮魔盘”抽到心仪奖品的陈敏洁女士第一时间给本报打来电话,确认自己中奖后,难掩兴奋之

情。陈女士在晚报上看到“码帮”开张的新闻稿和奖品专版,觉得蛮好玩,便抱着试试看的想法扫描二维码关注本报微信公众号,参与注册抽奖,没想到一次命中,给自己带来了一天好心情。她开心地表示一定要把中奖页面转发到朋友圈,让大家一起分享这份幸运和喜悦。

据悉,“码帮”发布首日,上午刚过9点14分,1000份啤酒节套票注册礼已全部被秒杀一空,中奖咨询电话此起彼伏,从后台监测来看,高峰期几乎每秒钟刷新都有新增会员出现。读者们对报纸扫码、微信抽奖这一新颖的互动形式表现出浓厚兴趣,纷纷拿起手机参与互动,体验一把“魔盘一转,惊喜

立现”的抽奖乐趣。

与此同时,首期魔盘中中奖名单也如滚雪球般迅速壮大,截至发稿时,已有1579位“码帮”会员收到了“帮主”齐鲁晚报送上的各类“福利”,品尝到“天降馅饼”的美味。

据悉,作为齐鲁晚报友专属幸运领地,“码帮”在微信原有的幸运转盘功能基础上,全新升级开发“码帮魔盘”抽奖功能模块,本报利用自身强大的平台优势,整合商家资源,精选多款奖品诚意回馈报友。首期魔盘奖品从老百姓居家过日子的洗护用品、小菜礼盒、白酒红酒、龙虾烧烤券,到小资白领们热衷的星巴克咖啡券、美妆名品、速食便当、游泳卡、瑜伽卡……总价值逾5000元,品类多达17种,数量超过4000

份,惊喜多多,抽中即送,等你放“码”过来!另有大批可供抽奖的“物资”源源不断补给中。读者们可关注本报每周发布的“码帮”专版,阅读各类奖品详细信息。需要说明的是,所有奖品为齐鲁晚报“码帮”会员专享,只需一次性注册齐鲁晚报“码帮”电子读者卡,便可开通每日抽奖权限。

另外,本报友情提醒,抽奖只抽中积分的报友也不要气馁,“码帮”积分兑礼功能将于近期启动,届时报友们可凭电子读者卡上的积分兑换各类丰富的礼品,并享受后续一系列诱人的“福利”,给你持续惊喜体验,敬请关注。

当期奖品及参与方式详见本报今日A08版

(本报记者)

官方微信二维码
齐鲁晚报