

九月“金”色不足,网签降三成

购房者观望加重,未来价格战将进一步升级



楼市要闻

本报9月17日讯(记者 喻雯 实习生 张子慧 张飒特) 九月过半,省城房地产市场“金”色不足。成交显示,2306套的住宅网签量环比8月下近三成。各大项目入市加推,供应量集中释放,为了抢夺有限客户,开发商以价换量力度将加大。

记者了解到,每年的“金九银十”都是开发商加推房源的旺季,众多开发商也希望通过传统的旺季能够带动楼市回暖。9月除了全新开盘项目外,济南也将有30余个项目推新。包括保利、绿地、万科、鲁能等品牌地产企业旗下的项目。密集在9月推盘,更多是为全年目标任务冲刺,抢占市场。“节点已到,有推进就会有收获,至于收获大小,我们尽可能用大力度的优惠吸引购房者购买。”采访中,不少开发商都持有同样的态度。

金九过半,开发商的促销并没有使成交量达到预期。济南市建委统计显示,9月1日至15日,住宅网签量为2306套,而刚刚过去的8月份前半个月的成交量为3269套,7月的前半个月更是达到了4476的网签量。9月份的成交量环比8月份下滑近三成。

虽然“金九”上半月济南楼市较为冷清,但是各大开发商依然没有放弃“金九银十”火一把的打算,价格战进一步升级。经十东路一家楼盘此前的销售均价为8000元每平方米,近期也调整到了6600元每平方米,价格



在济南的一次大型房展上,一名销售员认真地为顾客做讲解。(资料片) 本报记者 郭建政 摄

直降千余元。此外,奥体中路附近一项目,目前的精装房平均价格8000多元每平方米,去掉精装修的价格,毛坯房价格预计在7000元每平方米多点,如此低价被业内认为是贴近成本价。

近日,全国掀第二轮救市潮。四川、福建等省发布省级救市文件,内容涉及首套房贷款利率优惠、放松首套房认定、公积金贷款、财政补贴等内容,这被业内认为是继第一轮46个限购城市39个松绑后,全国掀起的第二轮救市潮。

对于这种政策救市,也在一定程度上增加了购房者的观望。正如多名购房者所言:地方政府用这么大的力度“救市”,那说明房子销售压力大,房价还有很大的下跌空间。记者随机采访多名购房者,他们都表示,“只是过来看看,具体还要看价格。”很多人都在问“房价还能降多少”,购房者观望等待

的情绪依然浓厚。

根据克而瑞济南机构统计,刚刚过去的8月份,受政策利好和开发商“以价换量”影响,商品住宅成交量达到了68.71万平方米,而整个2014年上半年月均成交量只有38.85万平方米,相较之下,8月份已经出现了成交的小高峰。9、10月份在这种情况下,完成突破的可能性比较小,但是与8月份持平的可能性较大。

未来房价走势上,分析认为,房价会持续走低。9月下旬-10月,有很多新盘入市或者加推,也有一些项目将首次开盘,加推的项目就更多了,开发商一定会采取以价换量实现现金回流;经过“金九银十”这一波的成交热潮后,客户需求又释放了一部分,但是房企特别是标杆房企的年度目标任务摆在那里,所以他们会选择延续以价换量的方式刺激成交。

十二马路要建地下人防?

济南市人防办称尚无确切消息

近日,有报道称纬十二路因规划设计方案有变动而停工,或将在地下建设人防商城。17日,记者从纬十二路项目指挥部了解到,停工主要在等待项目剩余拆迁进展,济南市人防办工作人员也称地下人防工程目前暂无更确切消息。

本报记者 王皇 实习生 马丽林

停工为等 拆迁进展

17日下午,记者在纬十二路与经十路交叉口看到,原先立在路东“慢车道封闭施工”的醒目提示牌已经撤走,东侧围挡已经撤除了一部分,原先立在和谐广场前的挡板也改到了新铺的水泥路面,紧贴和谐广场前人行道设置。新铺的路面部分是粗糙的水泥路面,部分仍留有土层。经七路交叉口附近围挡仍保留,围挡内地面下挖,仍留有未安装的管道,在明星电影院旧址前的挡板已设置到了楼前台阶处。

在经五路交叉口西南侧,施工挡板仍在,挡板内路面已铺平并留出了绿化带。路面已平整,但并未放行通行。该处工地仍有工人在场内,但工人表示已很久没开工了。

根据济南市市政公用局今年5月发布的纬十二路工程重启公告,5月19日零时先启动具备施工条件的经十路至经四路段,施工分为经十路至经七路、经七路至经四路两个施工段进行。封闭部分非机动车道,进行未来纬十二路外侧机动车道及慢行一体路面施工,施工内容还包括地下市政管线敷设,两部分工程原计划7月底之前完成。

负责经十路至经七路段施工的济南市汇通联合市政工程有限责任公司负责人表示,拆去的部分围挡主要因交通原因临时拆去,后期施工仍将围上。

建人防商城 需批准立项

有消息称纬十二路停止进一步施工因规划设计有调整,或将建地下人防商城。一位施工方负责人称目前施工停止,一部分原因是公司上层表示项目规划有重大调整。另一段路面施工负责人则表示并未得到相关信息。

记者查阅5月份的纬十二路项目计划,并未发现其中包含地下人防工程。

17日下午,记者向经十路旁的济南市人防办相关负责人求证,秘书处一位负责人称,相关信息需待济南市政府公布,也无法透露相关进展。虽然相关负责人不愿多说,但多位济南市人防办、济南市人防建筑设计院内的工作人员表示知道相关工作但不能多说,这几位工作人员表示相关工作正在准备中。

但业内人士表示,若要建设人防工程需要经过济南市政府的批准和国家人防办的立项,目前可能有意向,但最终能否实现则要看后续的进展。记者17日下午5点左右在济南市发改委网站、济南市规划局网站搜索审批公示,均未发现纬十二路将建地下人防工程相关内容。

该业内人士称,若纬十二路配建人防,则很可能由市政部门负责地面和地下管道项目,相关人防部门负责地下施工,将来地上、地下同时推进,对纬十二路建设进展并无太大影响。



纬十二路路面围挡内仍有未进行的路面施工。本报记者 王皇 摄

市场分析

“金九”竞争惨烈,房价可能直接触底

本报记者 喻雯 实习生 张子慧 张飒特

金九,作为传统的房地产销售旺季,各大项目扎堆入市,供应量大增,但是库存量一直没有明显下降。

有统计显示,今年4月份济南楼市的商品住宅库存为661万平方米,存销比达15.7个月。另有统计显示,8月份监测的35个城市的存销比均值为17.5个月,这相比7月份的18.7个月已经出现了大幅度的下跌,同时这也是12个月以来存销比首次出现下跌。

对此,省城一资深地产评

论人认为,总体来看,济南楼市的存销比并未明显下降。由于今年开发商的销售任务量较大,在新品入市的同时,消化库存也是促成成交量的关键因素。考虑到年终的销售额,9、10月份是“出货走量”的最佳时机,但是由于市场供应量猛增,再加上原本的高库存,各大房企为了“抢夺”有限的客户,价格血拼将呈现出“惨烈”的状态,很多项目价格不排除会“直接触底”,可以考虑出手买房。

省城西部一家大型上市房企对年终100亿元的销售目标也感到“压力山大”,上半年勉强完成

一半。“我们只要有货就抓住一切机会来出。”该负责人说,他们今年7月份刚拿的土地,就计划在12月份入市,就是为了走量冲业绩。“未来价格肯定会做进一步的让利优惠。”

世联行山东区域总经理朱江分析,随着济南楼市二季度房价跳水触底,三季度目前是价格触底。四季度随着价格的调整到位,消费者购房意愿变强,交易量会比之前有一个回升和反弹的过程。

对于是否买房,省城多名业内人士分析认为,目前房价正是触底阶段,有购买需求且看好房源的购房者是时候出手了。

九顶塔中华民族欢乐园

中国 济南 国家AAAA级景区

给我一天时间 还您一个中华

魅力九顶塔 欢乐赶秋节

假期好去处

10.1假期活动内容:

- 秀水谷瀑布群;
- 22个民俗村寨及歌舞;
- 杂技地;
- 摩托车;
- 高空溜索、骑马;

五大非物质文化遗产舞蹈:

- 农民舞丰收乐、非洲风情舞蹈、商河鼓子秧歌、彝族跳菜、陕北安塞腰鼓;
- 欢乐互动游戏;
- 三大经典实景剧:《好汉秦琼》《地道战》《山洪暴发》;
- 大型歌舞综艺晚会;

关注微信公众平台 了解更多精彩内容

0531-88559999 | www.9dingta.com | 历城区柳埠镇 | 九顶塔直通车: 885路公交, 青年桥每天早8点30、9点30准时发车