

全省房价下行, 存量大为要因

山东的房价能在全国排名第几?与北上广深,当然差了一大截。但是在全国房价百强的排名中,山东长期能有十个左右的地市上榜。并且在房价的分布范围上,山东东部房价要明显高于西部地区,除了经济实力造成的差别外,胶东半岛的大环境也是造成东西部房价差别的主要原因之一。



全国房价百强 山东上榜十席

根据最近刚刚公布的全国房价百强榜单,今年9月,山东共有十个地上市榜其中,

青岛、济南分别位列14、18名,烟台位列32位,东营、日照、泰安、淄博、济宁、威海、聊城、德州则在五十到一百名的行列。 纵观房价排名,位列全国百强的这十个地市,东部和西部的数量均等,但沿海地区的房价受环境优势的影响,房价较内陆地

区要高,均价较内陆高出1000元/平方米左右。“海景房吸引的不光是省外游客,对山东内陆居民的吸引力也非常大,近年来内陆地区雾霾严重,海景房的良好环境吸引了不少购房者。”多年从事海景房销售的袁女士告诉记者,像这两年碧桂园十里金滩、两岸

清水湾和烟台中海国际社区等楼盘的热销,不光有省外游客的贡献,省内的购房者还是居多,这类购房者在某种程度上拉升了山东沿海地区的房价。

但是,就各地市的经济总量和房价排名对比发现,房价的高低和经济总量排名并不匹配。比如,经济总量排名第四的潍坊市,在房价的排名上排到了整个山东省的第十三位,而房价排名第四的东营,经济总量排名第八,房价排名第五的日照,经济总量则排到了全省的第十六位。“在房价和经济排名的对比中,经常会出现这样的现象”,业内人士刘先生分析,潍坊的房价低主要原因在于库存量大,而日照房价排名靠前,主要与它是一个旅游城市有关。但高房价倘若与经济极度不匹配,将会对经济的发展产生不良影响,导致人口不堪压力逃离,拖经济后腿。

全省多地房价下跌 青岛跌幅最大

根据全国房地产市场数据中心发布数据来看,今年以来十七地市除了济南、潍坊、德州、枣庄、临沂、威海的房价较为平稳,其他地市房价均下跌,其中青岛房屋均价已自年初的12358元/平方米跌至9月的11631元/平方米,跌幅达到了5.8%。

对于胶东半岛来说,烟台、青岛的房价均下跌,但威海的房价则较为稳定,今年仍处于略有增长的状态,由今年一月的5200元/平方米增至5497元/平方米,沿海城市日照、东营房价均由年初的6600元/平方米左右下降至现在的6300元/平方米左右。

内陆城市房价的涨跌,则主要与库存相关,今年7月,菏泽的新建住宅均价为4792元/平方米,样本价格中位数为3800元/平方米,跌幅为3.05%,排名全国跌幅榜第二名。

对于多地房价下滑的现象,业内人士认为,除了受全国楼市悲观情绪的影响,与近期推出的取消限贷、限购政策没有完全落实也有关系。消费者仍然保持着预期

市场下行的悲观情绪,入市意愿不高,所以导致了市场成交没有明显改善。但取消限贷、限购政策仍然在一定程度上有助于楼市回稳。

着力去库存 开发商活动多样

房价的下滑,主要受市场供求关系的影响。今年,潍坊、聊城、枣庄、临沂、淄博等多地地产业内人士对记者表示,当地楼盘存量较大,去化周期长,是楼市降价主因。烟台多家开发商坦言,烟台楼市前三季度多数企业销售目标完成情况不理想,四季度销售压力较大,不少房企考虑以价换量。淄博多家房企则表示希望尽快走量,不然一些中小房企面临资金紧张问题,都快撑不住了。而青岛的楼市库存则更大,业内人士保守估计存量要超18万套,其中三分之二位于郊区,消化压力较大,这直接导致了今年的金九银十,青岛楼市一片“跌”声。截至今年9月,青岛房价已经连续5个月,均是存量作祟。

就省城楼市而言,库存也不轻松。根据世联地产统计显示,今年1到9月份,济南住宅供应量为51239套,同比增加16.6%;今年住宅新增40405套,同比增加16.1%,但是从成交量来看,今年1到9月的成交量为34806套,同比下跌1.4%。山东世联怡高物业顾问有限公司总经理朱江说,目前济南市内五区的住宅库存量为350多万方,消化周期大约在6个月,以价换量是目前市场价格方面的关键词,开发企业普遍回归理性,为保证现金流安全,必然放松价格。

另外,其他地市房企为了去库存,也都加大了活动力度。如,东营楼市在9月

先后有34个优质项目推出至少70项活动,聊城多家城区楼盘则打出“零首付,一成首付”等销售策略吸引购房者。济南部分地产商除了在推出活动的同时,还在整合媒体、社团等多种资源,大力拓宽渠道。潍坊更是推出了一系列为期一年的房地产市场优惠政策,个人购买平米一下的首套房,按所缴纳契税额的100%给予住房补贴。对个人出售二手住房缴纳的营业税地方留成部分,在同一区域内重新购买普通商品住房或二手住房时,由所在区财政部门给予等额补贴。

10月19日,潍坊更是签署了《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》,对个人购买90平方米以下首套商品住房或二手住房的,给予实缴契税额100%补贴;对个人购买90平方米以上、144平方米以下首套商品住房或二手住房及购买300平方米以下商业或办公用房用于创业的,给予实缴契税额50%补贴。

品牌房企回流 主要城市偏好济南市场

今年年初,全国就流传出品牌房企撤离三四线,回流一二线城市的传言,但在我省的房地产市场,尚未出现这样的现象。“我们今年的销售还是不错的,基本没有受到什么影响。”淄博碧桂园的工作人员告诉记者,今年碧桂园在山东各地市的销售都挺好,并未听说回流一二线城市的传言。而像恒大、绿城、华润等房企,虽然明确表示调整策略,但因三四线城市的布局已经完成,不会考虑从其他地市撤离。而一家全国一线房企的销售负责人则表示,回流一二线城市主要因为一些三四线城市的人口,且为人口净流出市,楼市已经基本饱和,而一二线城市人口吸附力强,市场较为稳定。该责任人还称,近年来各大房企还尤为偏爱济南市场,主要因为济南市场较为健康、稳定,投资风险较小,回报率较高。

(楼市记者 韦超婷)

山东十七市2014年9月平均房价排行榜

排名	地市	均价(元/平米)
1	青岛	11631
2	济南	10232
3	烟台	7694
4	东营	6354
5	日照	6294
6	泰安	6112
7	淄博	5712
8	济宁	5523
9	威海	5497
10	聊城	5430
11	德州	5376
12	临沂	4881
13	莱芜	4624
14	潍坊	4611
15	菏泽	4530
16	滨州	4355
17	枣庄	4327

(数据来源:全国房地产市场数据中心)



品质给城市更多改变



仰心



实景图

二环以里 只此尊享

千佛山南 城市大院央墅

最大私享约700m²私家院落/藏极致山居

千佛山南,上风上水
百席L型新派独院别墅,天赋稀贵,奢阔私家院落,城市极致山居,
墅遍泉城,只此仰山



青山面水



全套房设计



4.8m层高地下空间



豁达下沉式庭院



双车位地下车库

VIPLINE 0531

55778888/6666

项目地址:舜耕路与二环南路交汇处东行2公里路北 | 发展商:华润置地(山东)发展有限公司
规划设计:上海JWDA | 建筑设计:上海JWDA | 景观设计:上海罗朗景观设计有限公司 | 整合推广: CBD众合联盟(济南)



安泰集团

安泰·诚品

济南市中楼王

11月震撼启幕

认筹1万抵3万



乐活圈
LOHAS RING



生活场
LIFE FIELD



教育圈
EDUCATION



交通网
TRAFFIC

诚品 尊线 0531/8791 6777 / 8791 8777

山东日泰房地产开发有限公司 | 项目地址:王官庄北街【八团路】北邻 / 接待中心:南辛庄西路178-1(试验机场站南邻) / 整合推广: CBD众合联盟(济南)

本资料仅作为开发宣传之用,不作为构成双方买卖合同附件,一切数据以政府相关部门批准文件为准。