

2014年济南卖了9万多套房

新房成交量创新高,二手房同比下滑两成



楼市要闻

本报记者 喻雯

新房岁末翘尾

全年成交超2013年

与以往年底的平淡不同,2014年的新房市场在12月集中发力,各家房企加大“火拼”力度,“降价抢人”大战持续升级。在各种政策松绑的利好下,成交量逐渐增加,市场逐渐回暖,楼市成交出现了强势翘尾。

济南市建设部门统计显示,2014年12月份的新房网签量已过万,平均到每天的成交量在300多套,最高的一天达到708套,这都创下了2014年的新高。

在业内人士看来,楼市成交之所以在年底最后一个月强势翘尾,一方面与进入下半年后各种政策密集出台有着很大关系,另一方面各大开发商为年底冲任务、去库存,加快降价跑量,刺激了楼市成交持续攀升。

记者梳理2014年的新房成交量发现,前11个月的成交量是51350套,再加上12月的成交量,全年的新房成交量达到6万多套。济南建设部门的数据显示,2013年济南新建商品住宅网签59855套,网签面积674万平米。综合来看,经历了前期的冷清后,在政策持续放松刺激的影响下,新房市场成交仍创下新高。

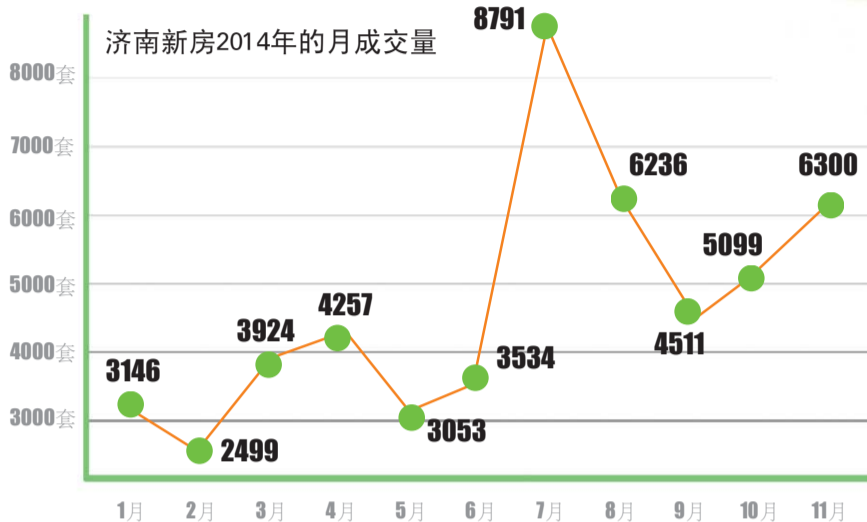
新房降价促销

分流二手房需求

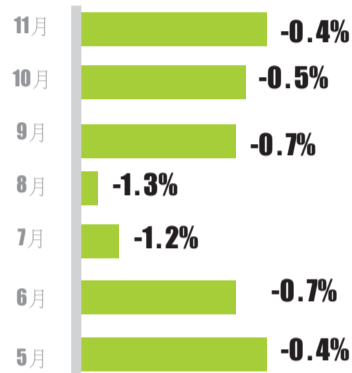
与新房市场不同的是,2014年的二手房市场未能像新房一样延续2013年的高成交量,29544套的成交量比2013年下跌了两成。

从2014年每个月的市场表现看,二手房平均每月一两千

来自济南市建委和房管局的统计数字显示,去年新房成交6万多套,二手房成交近3万套,全年的住宅成交达到9万多套。业内人士认为,2014年与2013年虽然都是高成交年份,但2014年是典型的“量涨价跌”,高成交是以牺牲价格换来的。受济南目前的库存影响,2015年上半年去库存仍是关键,房价反弹可能性不大。



2014年新房价格环比连续下跌



套,表现平稳。与2013年对比,最大的差距出现在3月份,2013年3月份,济南二手住宅成交量高达9067套,而2014年3月份成交量仅为2635套。

对此,济南市房产登记部门有关人士介绍,2013年3月受“国五条”影响刺激,二手住宅成交量暴增,创下历史新高。这直接拉高了2013年的成交量,也成为2014年二手房成交同比下滑最直接的原因。

对于2014年市场的平淡,济南一家大型房产连锁中介的负责人坦言,这主要是受新房市场的冲击所致。受政策影响,2014年新房供应量、库存量居高不下,各大房企都在降价促销,把不少客户吸引到了新房市场上,自然会对二手房造成分流。

新房价格的连连下降,也波及了二手房的价格。根据国家统计局的数字,从2014年4月份开始,二手房价格连续出现环比下

跌,到11月份,已经连续八个月环比下跌。2014年11月,济南二手住宅价格指数同比下降了3.7%,以二手住宅的挂牌均价计算,2014年底,济南二手住宅价格同比有三四百元的下降,连一些价格坚挺的热门学区房也有所松动。

今年上半年房价 反弹可能性不大

综合新房、二手房成交来看,2014年济南一共卖了9万多套房,对比2013年近10万套的成绩来看,相差不多。根据国家统计局的数字,从2014年5月份开始,新房价格连续七个月环比下跌,创下了自2011年以来最长时间的连续跌幅,预计2014年12月份济南新房价格仍处于下跌状态,但跌幅逐月缩小。从5月到11月,济南新建商品住宅价格累计环比下跌了5.2%。到2014年底,

新房价格相比2013年底有了每平方米大约300元的下跌。

“2013年是量价齐涨,2014年是以价换量的量涨价跌,这是二者最本质的区别。”山东世联怡高物业顾问有限公司总经理朱江认为,目前已慢慢转向了买方市场,这也标志着济南房地产市场进入了一个新的状态。

济南思源房地产经纪有限公司总经理李成龙说,根据他们对济南各大楼盘的监控测算,目前济南的库存量在200万平米左右,大约有2万套房,消化周期需要四五个个月,相比2013年120万平米左右的库存有所增加。“总地来看,这处于一种相对合理的状态。”李成龙说,虽然每月都会对库存有所消化,但是每月新入市或新加推的项目也会对市场带来新的供应,也就是说会产生新的库存。

“2013年供应的土地,从

2014年市场来看不乏大盘,这些大盘一时半会儿消化不完,持续开发也将带来2015年的供应量。”李成龙坦言,总体来看,2015年市场将有充足的供应量,从供需关系来看,至少到2015年上半年仍然是消化量的关键。“市场恢复和上行,要先增量才能再提价,量的实质回暖还是需要过程的。”李成龙认为,价格总体保持一种平稳,大幅反弹的可能性不大。

在山东大学房地产研究中心主任李铁岗看来,虽然库存压力正逐步化解,但是市场的供求关系还是处于偏松的状态。即使未来再出台利于房地产的刺激政策,市场恢复也需要一定的时间。“供需矛盾不从根本上解决,市场不会发生逆转,价格也没有大涨的动力。”李铁岗说,长远看来,房地产市场将会逐渐回暖,房价不会出现大幅上涨,但也不会大面积降价。

新年第一天,尝鲜“零门槛”借书

历下区免费借书首日,不少人图书馆里过元旦

本报见习记者 张九龙

自己办了借书卡 也想给孩子办

自2015年1月1日起,济南市民只要持有有效证件,从历下区41个图书站点均可实现免押金,免费办理借书卡,在全市率先实现借书“零门槛”。这一消息日前公布后,引发市民广泛关注。

1日上午,记者来到位于十亩园街1号的历下区图书馆。虽然是元旦假期第一天,但在图书馆的借书室、阅览室和自习室,仍有不少市民借书、读书。

图书馆办证处工作人员介绍,由于是元旦,当天前来办理借书卡的人数比较稳定。“最近几天,电话咨询的不少,很多市民对免费办卡的政策感兴趣,预计未来几天里,办卡人数会有明显增长。”

市民刘先生家住东舍坊附近,1日特意带着孩子来尝鲜,在提交了身份证和照片后,他顺利领到了免押金办理的借书卡。“图书馆离家挺近的,不用花钱就可以借书,很方便。”

不过,刘先生也提出了疑

问,能否给孩子也办张卡呢?对此,图书馆办证处工作人员表示,只需提供户口本和一张一寸照片,即使没有身份证的青少年也能办卡。



1日,在历下区图书馆,工作人员为读者办理新借书卡。
本报见习记者 张九龙 摄

据了解,历下区此次推出的“文化大礼包”面向全市市民,每位读者凭有效证件(第二代身份证、户口本或医保卡)和一寸照片均可办理一张免押金的借书卡。每卡每次可借阅1本书,借书期限30天。除了历下区图书馆外,在40个社区图书室,市民也可就近办理免押金的借书卡。

表示,从2014年的情况看,逾期不还的情况并不多。相反,大概是因为每次只看1本书,读者借书、还书的间隔还缩短了,这样就实现了藏书的动态平衡,保障了图书馆的正常运转。

绿卡蓝卡有区别 市民可按需办理

在历下区图书馆,工作人员展示了两种颜色不同的借书卡。新卡又叫“绿卡”,是这次惠民政策的主角;老卡又叫“蓝卡”,是读者的老朋友了。

在功能上,两者区别较大。绿卡的办理门槛最低,免收任何工本费和押金。在开馆时间内,市民只需带着有效证件和一寸照片就能随时领到。不过,由于完全免费,为了保障图书的正常流通,绿卡每次只能借阅1本书。

要想办理蓝卡,仍需交100元的押金,免收工本费。蓝卡的优势在于每次可以借3本书,更适合阅读量需求比较大的读者。据介绍,目前两种卡可以转换,读者可根据自己的需求办理。原先交100元押金办理蓝卡的读者,可以选择继续使用蓝卡,每次仍可借阅3本书,也可选择将蓝卡换为绿卡,退回押金,每次只能借阅1本书。

需要注意的是,之前交押金办理的蓝卡,只能到历下区图书馆换新卡、退押金。

历下区图书馆相关负责人

41个图书站点 可以通借通还

历下区这次图书新政的另一个亮点是,实现了41个图书站点的“通借通还”。读者可以持卡到任一站点进行借书,当看完书后,可以在任一站点进行异地还书,这样就带来很大的方便。

在历下区图书馆,记者见到了一台显示“全馆目录”字样的服务器。从外形上看,这台机器和银行的自动取款机很像,实际上,这台机器比自动取款机贵多了。据图书馆工作人员介绍,通过这台机器,41个站点的图书信息全部联网,各站点的借书还书实现了动态化管理。用它不仅可以查到图书的流通情况和馆藏情况,还能够实现各站点之间图书资源共享。正是有了这个“大脑”的统一指挥,41个站点不再单打独斗,而是成了一个共同体,更好地为读者服务。