

济南新房价格去年连跌8个月

去年12月房价跌幅收窄,但同比下跌4%创新高

本报济南1月18日讯(记者 喻雯) 18日,国家统计局发布数据,2014年12月济南新房价格环比下跌0.3%,跌幅环比有所收窄。从去年一整年来看,这已是连续8个月环比下跌。与此同时,12月份济南新房价格同比下跌了4%,创下历年来同比最大跌幅。

18日,国家统计局发布2014年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。具体到济南来看,2014年12月济南新房价格环比下跌0.3%,跌幅比11月收窄0.1%。从同比来看,12月份济南新房价格同比下跌了4%,创下历年来同比最大跌幅。按照2013年12月份的房价水平,去年12月份房价同比每平方米下降了300多元。

记者梳理2014年新房价走势来看,自去年5月份以来,济南新房价格环比连续出现了0.4%、0.7%、1.2%、1.3%、0.7%、0.5%、0.4%、0.3%的下跌,截止到去年12月份,已经连续8个月环比下跌,创下了自2011年以来连续最长时间的跌幅,累计跌幅达到5.5%。

从二手住宅来看,去年12月份环比下跌了0.7%,同比下跌4.8%。从去年全年来看,济南二手住宅价格指数连续9个月环比下跌。从2013年底济南二手住宅挂牌价格看,去年底济南二手住宅价格同比下跌了400多元。

综合济南新房、二手房

市场来看,去年全年房价出现了连续8个月的“双降”,房价在连续下降时间,跌幅等方面都创下了新的纪录。

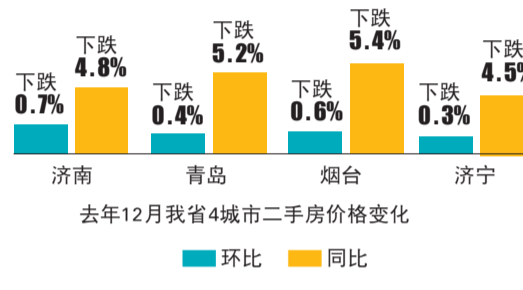
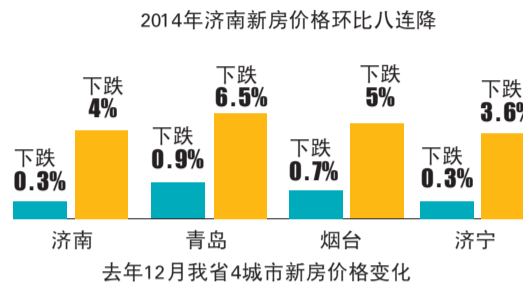
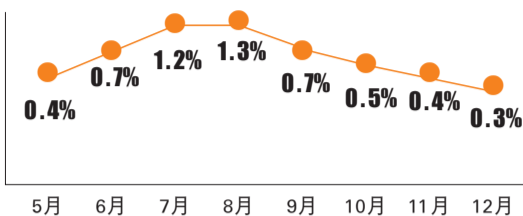
从我省其他城市来看,青岛新房价格环比下跌0.9%,同比下跌6.5%;烟台环比下跌0.7%,同比下跌5%;济宁环比下跌0.3%,同比下跌3.6%。从环比跌幅来看,三个城市都有所收窄,但同比跌幅都创下了新高。

二手住宅来看,青岛环比下跌0.4%,同比下跌5.2%;烟台环比下跌0.6%,同比下跌5.4%;济宁环比下跌0.3%,同比下跌4.5%,环比跌幅虽有所收窄,同比跌幅却进一步加大。

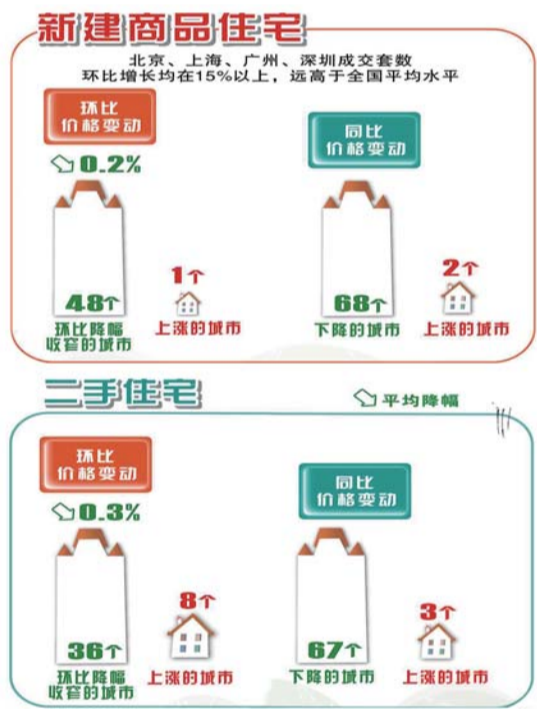
从全国范围来看,新建商品住宅方面,70个城市中环比下降的有66个,上涨的有1个,持平的有3个。70个大中城市中,价格同比下降的有68个,上涨的有2个。同比最高涨幅为2.1%,最低为下降10.3%。

二手住宅价格方面,价格环比下降的有60个,上涨的有8个,持平的城市有2个。70个大中城市中,价格同比下降的有67个,上涨的城市有3个。

业内分析指出,房价已经跌破一年前的水平。国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,由于环比下跌及去年同期基数较高,房价同比下降的城市个数继续增加,绝大部分城市房价同比出现下降。



2014年12月份70个大中城市新建商品住宅成交量环比增长近9%,再创年内新高,房价环比增幅亦持续收窄。



取消年底优惠、收窄折扣 济南部分楼盘试探涨价

本报记者 喻雯

经历了去年12月份的强势翘尾,进入新的一年后,省城房地产市场变得相对平淡。各大房企在完成了去年的销售任务后,多数在制定新一年的计划,推盘速度放缓。记者调查发现,部分楼盘取消或回调去年年底的低价折扣或优惠,价格试探性涨了一些。

省城市民崔女士说,前几天她在东部一楼盘看中一套房,开发商催促她尽快缴纳首付款,不然就要涨价,每平方米涨200元左右。置业顾问称,去年年底为了冲量,价格已基本贴近成本价,如果一直按这个价格继续销售,企业的利润空间很难保证。

除此之外,也有一些楼盘把此前的折扣做出调整。东部一家楼盘把前期9.4折的总房价优惠涨到了9.8折。也有的刚需楼盘,取消了此前的“折上折优惠”,只保留部分优惠。

“去年年底以价换量的力度确实很大,我们的项目已经降到了接近成本价,所以未来应该不会再有大的降幅,房价可能窄幅上下波动。”省城西部一家楼盘营销负责人坦言,目前所做的价格回调或是取消优惠,对市民的影响不会很大,考虑到目前市场的库存和新一年的销售任务,价格不会出现大幅反弹。

在李铁岗看来,目前市场涨价的这种苗头只是试探性的,小众的,短期内不会成为大范围事件。“量上去价格才有回调的基础”,根据这种市场规律,还得看今年很长一段时间内市场成交的具体情况,而在此时期,最关键的还要看市场的库存消化情况,如果去化情况良好,市场可能小幅回暖,如果情况不理想,年度压力会加大,价格上涨缺乏动力。总的来说,今年的楼市总体保持在一种平稳的状态。

房地产投资 正失去吸引力

18日,国家统计局公布的“2014年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,中国楼市延续了2014年5月以来的整体下跌态势,房价下行压力依然在释放。

一二三线城市 房价齐步下跌

国家统计局数据显示,绝大多数城市的房价水平已回归至一年前,甚至更低。曾经被认为只涨不跌的一线城市也未能独善其身。

数据显示,北京房价同比下跌3.4%,上海房价下跌4.4%,广州下跌4.8%,深圳下跌1.3%。其中房价跌得“最狠”的要数杭州,其房价同比下跌超过10%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析称,从房价的同比下降幅度看,新建商品住宅和二手住宅价格同比综合平均降幅均比去年11月份有所扩大。

瑞银中国房地产行业研究主管李智颖在瑞银一次研讨会上表示,“楼市调整,房价回落的态势短期内很难改变,房价普跌的现象将持续一段时间,房地产到了一个结构性的拐点,供大于求已经是一个基本面。”

地价涨房价跌 难以提振预期

房价持续下行,土地成交均价为何依然居高不下?一家总部位于广州的房企高管告诉记者,在房价下行压力趋大,楼市回暖遥遥无期的市场环境下,地方政府也想通过高地价来弥补财政收入的不足,以及通过提升地价来推高未来房价的预期。

以上海为例,根据第一太平戴维斯数据,2014年四季度上海宅地平均成交楼面价自第三季度的每平方米9100元猛涨至四季度每平方米15000元。据业内人士测算,上海新单价地王的住宅销售成本价至少在每平方米9万元以上。

专家认为,楼市步入新常态情况下,地方政府沿用以往托市的套路难以奏效。

克而瑞信息集团董事长丁祖昱表示,“青岛等城市在楼市成交量无明显上涨的情况下,新盘价格却有所上涨,有的楼盘涨幅高达每平方米600元。而这样做的结果是,2015年前两周,青岛新房成交套数和面积环比双双下滑。”

房地产形势 已经发生变化

业内人士认为,房地产行业已告别高增长的“黄金时代”,进入平稳发展的“白银时代”。在此背景下,中央单独针对房地产市场出台的调控政策将越来越少。

中国社科院专家倪鹏飞指出,本轮调整是我国住房市场在前期过度高涨后的周期性衰退和调整,无论对房地产、宏观经济和社会民生都具有一定的积极意义。

据分析,房地产形势已经发生变化,地方政府依赖土地财政的传统路径难以以为继,未来地方政府要加快产业结构调整升级,改善投资创业环境,以吸引人才和增加当地人口导入,才能进一步消化住宅存量。

“房地产作为高收益的投资品,在一定程度上正失去它的吸引力。”李智颖说。

据新华社

新闻分析

成交量虽增加,但并未实质回暖 房价反弹可能性不大

本报记者 喻雯

去年12月,济南新房价格环比下跌0.3%,同比下跌4%。为何在环比涨幅收窄0.1个百分点的同时,同比价格却创下了去年以来的最大跌幅呢?

记者了解到,与以往年底的平淡不同,去年的新房市场在12月集中发力,各家房企加大“火拼”,“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,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,最高的一天到了708套,这都创下了去年来的新高。

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的关系,限购取消、限贷松绑、公积金政策调整、央行降息……这一系列政策强有力地松绑了购房需求,降低了购房者入市的门槛。另一方面各大开发商为年底冲任务,去库存,加快降价跑量,这对刺激楼市成交持续攀升“功不可没”。加上对政策利好的预期,多数购房者担心春节后房价回升,普遍认为年底到了最佳窗口期,选择纷纷出手。

山东世联怡高物业顾问有限公司总经理朱江认为,受系列政策叠加的影响,去年12月份新房成交量逆市大增,不少房企在12月的中旬

甚至上旬就提前完成了销售任务,在价格上做出比11月份的微微上调也是可以理解的。“量上去了,价格微调也符合市场规律,但是仅仅是0.1个百分点的跌幅,也基本是持平的。”朱江说,开发商总的策略仍是:以价换量。

同比为何创下新高?济南思源房地产经纪有限公司总经理李成龙说,2013年的市场是量价齐涨,去年的市场是以价换量的量涨价跌。二者最本质的区别也决定了价格同比的下跌。

去年12月份,我省四个城市价格环比跌幅的收窄,让不少市民对房价反弹有所担心:成交量增加,价格会不会借此反弹?对此,李成龙坦言,从市场的供需关系来看,明年市场将现充足的供应量,至少到明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缓解,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各项刺激政策,市场恢复也需要一定的时间。“供需矛盾不从根本上解决,市场不会发生根本逆转,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。

龙大冷鲜肉专卖店
 加盟开店支持10000元
 投资少 收益快 免收加盟费
 加盟热线: 0635-2921308