

洪家楼！ 二手房最热区域

济南二手房“半年考”： 刚需占六成，改善住房多卖1473套



济南上半年成交多少套二手房？哪些面积区间的房子卖得最好？热门片区的房价有没有大涨？9日，济南市住房保障管理局联合齐鲁晚报发布2015年上半年二手住宅网签明细，本报数据新闻实验室通过“大数据”分析二手房市场，也为市民买房提供一定参考。

本报记者 喻雯 见习记者 唐园园

90平以下住宅占六成多

“东部一个加盟店的经纪人4月的业绩创造了济南单月纪录。”21世纪不动产济南区域市场分析师罗贵洋有些兴奋，这个经纪人给店里带来了近30万元的佣金，当月能拿十多万奖金。罗贵洋说，98家加盟店上半年业绩是3297套，比去年同期翻了近一番。

济南市住房保障管理局统计显示，上半年济南二手住宅成交18024套，比去14702套的成交量同比增加22.6%。90平方米以下的房子占了总成交量的62.97%，由此可见，刚需仍是成交主力。

具体到90平方米以上成交住宅，今年6675套的成交量比去年同期多了1473套，改善需求的房源有了明显增加。

房价没飙，最低环比涨70元

二手房成交量有了明显增加，但价格并没有太大波动。记者选取21世纪不动产济南区域98家门店的成交为样本，统计了上半年活跃成交片区房源的价格波动。这98家门店3297套的成交基本覆盖济南各大行政区，从成交量来看，经十东路、十六里河、文化东路、会展中心等片区位于前十位。

以十六里河片区为例，该片区上半年成交均价为11136元，每月成交均价围绕半年平均值上下波动不大，最高为295元，最低只有54元。

济南市民买二手房最中意哪些片区和商圈？搜房网济南二手房数据中心数据统计，搜索热度排名靠前的区域有洪家楼、英雄山路、张庄路、大观园、杆石桥。环比来看，今年上半年与2014年上半年相比，七成商圈是重合的，洪家楼商圈表现突出，搜索占比为2.70%。

洪家楼为何成为市民最热衷的商圈？业内认为，洪家楼是济南少有的文化区，此外七里堡商贸城等商家高度密集，东环国际广场、火炬大厦等写字楼比较集中，银行金融设施比较完善……综合配套完善、商圈周边交通便利等是聚集人气的重要因素。目前商圈吸引保利等一线房企拿地建房，片区供应量充足，价格比起其他商圈都要低，综合性价比高自然吸引人来买房。

热门学区房价格到高点

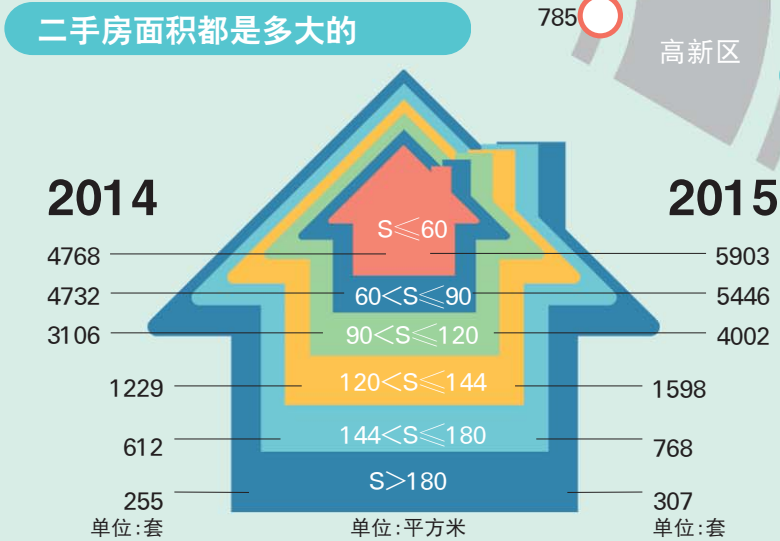
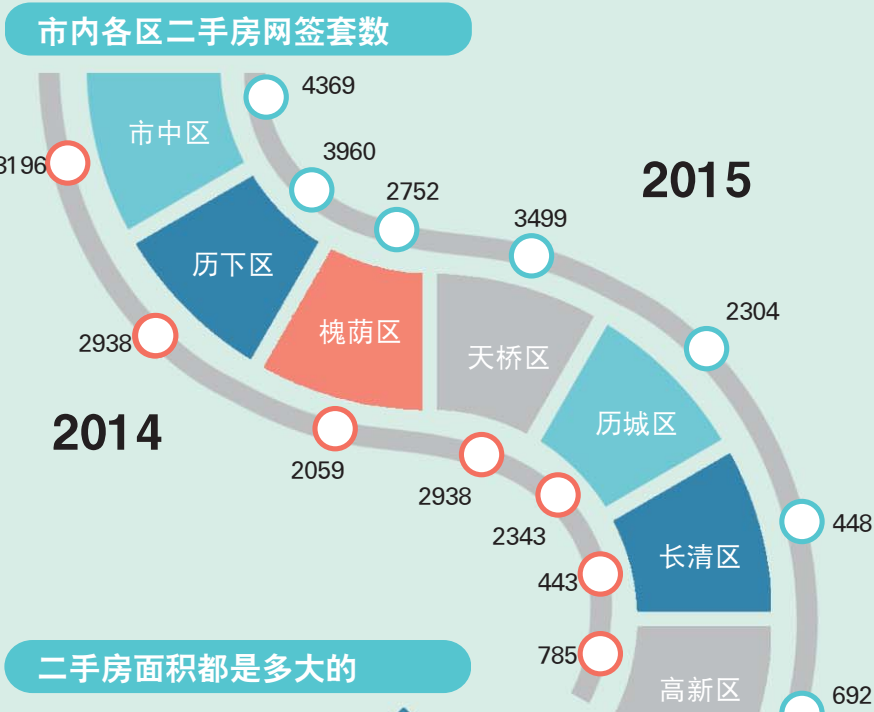
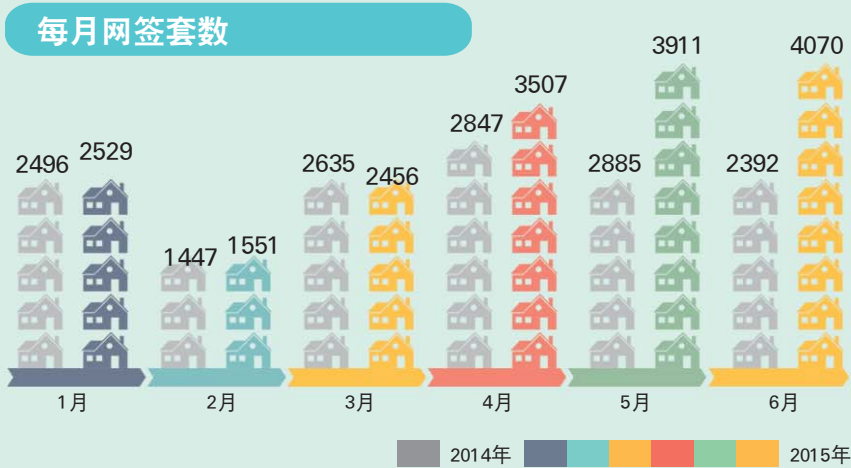
辅仁学校附近一家中介的负责人说，未来小学不能择校，受政策影响，学区房价格目前在14000元每平米左右，价格涨了200块钱。“济南热门学区房价格已经到了一个制高点，未来大涨基本不可能，最多是小幅浮动。”

搜房网济南二手房数据中心数据显示了燕山、甸柳、山师附小、经五路、东方双语、胜利大街、南上山街七大热门学区的学区房价格波动情况。以燕山小学学区房为例，1月至6月份挂牌均价分别为：14298元、14252元、14340元、14388元、14392元、14420元。总体来看，半年来的价格波动在100多元钱。

记者以21世纪不动产98家门店上半年成交的甸柳一小学区房为样本，计算了上半年学区房价格的波动。前六个月，甸柳一小成交均价分别为：15053元、15475元、13858元、14466元、14936元、14997元。

(注：二手住宅网签数据相较实际成交时间有一定滞后性，故本版数据仅供参考。)

数据整理：
本报记者 喻雯
见习记者 唐园园
技术支持：
齐鲁晚报全媒体中心
视觉设计：
壹纸工作室
数据来源：
济南市房管局
搜房网济南二手房数据中心
21世纪不动产



学区房挂牌均价 (括号内为样本小区)

	1月	2月	3月	4月	5月	6月
燕山小学 (燕山小区)	14298	14252	14340	14388	14392	14420
甸柳一小 (甸柳小区)	14839	14841	14856	14862	14878	14917
山师附小 (山师教职工宿舍)	13927	13720	13785	14164	14169	14753
经五路小学 (三里庄小区)	17346	17371	17417	17528	17591	17643
东方双语实验学校 (千佛山东路单位宿舍)	14100	14056	14046	13972	14053	14090
胜利大街小学 (胜利大街单位宿舍)	18421	18465	18482	18501	18520	18536
南上山街小学 (乐山小区)	17419	17560	17660	17692	17718	17731