

新房价格疲软,二手房很坚挺

我省四城7月楼市出现分化,今后济南二手房价格或超新房

本报济南8月18日讯(记者孟敏 实习生 杨兵) 时隔一年半,房地产市场在各种利好政策的刺激下,再现恢复趋势,但7月放缓。18日,国家统计局公布7月份70个大中城市住宅销售价格情况,新建商品住宅价格方面,山东四城市中,青岛环比微涨0.2%,济南、烟台、济宁微降0.2%、0.1%、0.6%;二手房方

面,济南、青岛环比分别上涨0.5%、0.4%,烟台持平,济宁环比下降0.1%。

国家统计局数据显示,与上月相比,新建商品住宅价格下降的城市有29个,上涨的城市有31个,持平的城市有10个。环比价格变动中最高涨幅为6.3%,最低为下降0.7%。与去年同期相比,价格下降的城市有67个,上涨的

城市有3个,同比价格最高涨幅为24.0%,最低为下降9.7%。

山东中原地产投资顾问总监薄夫利分析说,一线城市涨幅最大,一方面是受近期密集出台的利好政策影响,另一方面也是前期积累的购房观望人群集中释放。但总体分析房产行情,关键是要看成交量,量上去了,价格自然会稳步回升,近期出台的

公积金提取放宽、税率优惠等利好政策也在刺激购房观望人群加速入市,积极消化房产库存量,以稳住房产价格。

二手房价格方面,山东四城市中,济南、青岛环比分别上涨0.5%、0.4%,同比下降3.6%、4.5%;烟台环比持平,同比下降6.4%;济宁环比下降0.1%,同比下降5.2%。

在薄夫利看来,重点区域的二手房价格每年增长15%,在济南是比较正常的情况,因为二手房附加了太多额外资源,如学区房、商圈便利等。未来5—10年内,济南二手房价格很可能会超过新房。环比来看,济南、青岛二线城市8月的房价仍将维持稳中微涨局面,对三四线城市而言,加快消化库存仍是首要任务。

改善房买得多 替代刚需成主力

国家轮番出台救市政策刺激下,房地产市场复苏回暖的迹象更加明显。7月份,济南新房、二手房出现了截然不同的表现,新房环比下跌0.2%,二手房环比上涨0.5%。不少想要买房的市民有些看不懂了,市场究竟怎么了?

本报记者 喻雯

新房: 低价盘拉低市场均价 大幅降价没出现

“7月份成交了7868套新房,市场整体比较活跃,比6月份成交的7595套还多了273套,价格波动不是很大,总体比较平稳。”18日,克而瑞房价点评网济南站分析师称,7月份0.2%的下跌,并不是开发商降价的原因,主要是由7月楼盘成交产品结构的变化造成的。7868套普通住宅中,有5.4%(421套)左右的成交均价在5000元/㎡以下,6月份的比重只有2.8%。7月份,有9.8%的成交房源均价在1万元以上,6月份这个比重接近12%。

“可以看出,相比6月份,7月份超低价成交房源比重高,超过1万元的房源比重反而低,一头一尾的差距,造成了7月份整体房价较6月略降。”分析认为,从目前市场楼盘来看,无论是刚需盘还是改善型盘,开发商实质性的降价并没有,多数是在做一些促销的暖场活动。

受目前供应量较大的影响,虽然成交量有所增加,迫于库存压力,开发商也没有贸然涨价的表现,济南房价目前回归到一个比较稳定的水平,短期来看不会有太明显的涨跌。

二手房: 成交结构发生改变 改善房被利好激活

与新房不同的是,受政策影响,济南二手房市场的成交结构较去年有了明显变化。

“我们刚做完7月份的市场统计,价格在90万元至150万元的住房成交了193套,50万元至90万元的住房成交了170套。改善型住房超过刚需成为成交的主力。”18日,21世纪不动产市场分析师罗先生说,这是99家门店的统计数据,也是连续第三个月,改善型住房成交超过刚需住房。

数据显示,6月份,90万元至150万元的住房成交206套,50万元至90万元的住房成交194套;5月份,这两组数字分别是236套和230套。

“这种成交结构和去年同期相比有明显变化。”分析师称,以去年7月为例,50万元至90万元住房成交180套,90万元至150万元住房成交130套;6月份,50万元至90万元住房成交128套,90万元至150万元住房

成交71套;5月份,则分别是119套和83套。

该分析师认为,今年“3·30新政”至今,营业税、信贷、限购限贷等系列政策的调整,对二次置业的改善型项目都是利好,这些政策激活了改善需求并帮助其加以实现,成交结构的变化也属正常。

“二手房与新房不同,没有大库存的压力,价格相对更加平稳。7月、8月处于淡季,加上省公积金政策调整等影响,不少购房者处于观望,在需求量积累了两个月后,‘金九银十’或有好的表现。”

预期: 购房者陷观望 期待公贷新政落地

8月6日,我省公积金最大调整政策发布至今,短短的十多天时间,在济南房地产市场引发了明显的波澜,一些购房者尤其是公积金贷款不多的刚需一族,陷入观望,等待细则落地。

“最近一个多星期,店里来咨询公积金政策的人太多了,来访量也明显增加。”18日,21世纪不动产领秀城店长侯先生说,公积金新政引发的关注度很高,尤其是贷款额度不跟账户余额挂钩,只要连交半年,就能贷款50万的政策,对不少刚工作不久、账户余额不多的年轻人有着巨大的吸引力。

侯先生说,前两天,有一个客户看中领秀城一套90多平方米的房子,总房款为112万,由于房主着急用钱,报价便宜了3万元。客户对房子很满意,但恰巧公积金贷款新政出台让他很是纠结,想等着公积金细则落地后再买。

“我们帮客户算了一笔账,以贷50万还30年为例,公积金比商贷每月少还600多元,30年下来将节省利息20多万元。”侯先生说,客户纠结了好一阵子,先交了2万块钱的意向金,协议中约定,把房子保留15天,其间不再给其他客户看房,半个月后客户可以再作决定。

“像这种观望政策的人群挺多的,尤其是刚需一族。”侯先生说,也有一些改善型需求的客户,目前有房子住,买房的需求不是特别强烈,现在也选择等着政策明确落地。

对于新房市场,业内认为,目前还停留在政策导向层面,落实尚没有时间表。但这种导向会在一定程度上影响到地方的具体执行,刺激购房者的改善型需求,扩大购房群体。



青岛市区一楼盘销售现场火热。(链家网青岛公司供图)

有楼盘借机涨价 一平贵了400多

在一系列楼市利好政策的刺激作用下,青岛新房、二手房市场普遍回暖。众多房企优惠力度普减,更有个别房企直接明码涨价。业内人士分析,市区高价房的集中入市是拉高房价的“主力军”,“金九银十”房价、成交量将继续增长。

本报记者 蓝娜娜

连续两月房价上涨

继6月0.1%的涨幅后,青岛新建商品住宅价格7月迎来本年度第二次环比上涨,涨幅为0.2%。

自今年“3·30”楼市新政后,青岛新建住宅市场在4月、5月迎来快速升温。5月,新建商品住宅价格环比跌幅缩窄至0.2%,临近止跌点;6月,价格环比上涨0.1%,实现近一年来的首次环比上涨。此次7月新建商品住宅价格再次上涨,印证了青岛楼市的火热回温。

新建商品住宅价格虽然环比回涨,但同比价格仍持续下跌,7月同比跌7.9%,较6月跌9.2%进一步收窄,这也是继5月同比跌幅达到“谷底”后,连续两个月同比跌幅收窄。

青岛二手房市场在政策刺激下迎来回暖。据统计,7月青岛二手房价格环比上涨0.4%,成为继4月环比涨跌持平后,连续第3个月实现上涨,且涨幅达到3个月最高。

楼盘优惠普遍缩水

在一揽子政策利好推动下,青岛新房楼市回暖迅速,其中原本就属于房产投资旺区的黄岛区更是迎来楼市火热销售期,自5月份以来,除个别有楼盘集中签约周,该区几乎稳居各周销量榜首位置。

黄岛区个别央企负责运营的旺盘开始调整销售价格,其中,现库存房源供不应求的一楼盘对全线在售产品价格上调5%至10%。以住宅为例,全线调价前的住宅均价为近8100元/平方米,调价后价格将达到8500元/平方米。在涨价的刺激下,众多意向购房者在涨价前最后一个

周末到现场购房,单日成交额就达到2000多万元,较平常周末1200万元的成交额高出许多。

青岛市区楼盘则普遍采取优惠缩水的方式变相涨价。根据市场监控,今年一季度,青岛市区多数楼盘的优惠折扣为9.2折至9.4折,进入二季度市场回暖期,折扣普遍增长至9.4折至9.5折,热销盘更是普遍达到9.6折。

未来预计量价齐增

在刚过去的周末,青岛李沧区一楼盘正式开盘,共推出480套房源,单日销售近400套。

“这个项目位于李村中间位置,周边商业、学校、医疗等配套成熟,以后还有地铁。我们预计这个大型楼盘售价会在每平方米一万元左右,没想到最终定价

才每平方米9400元,就果断出手了。”购房者李先生说。

对于青岛新房市场价格连续回涨走高,链家网青岛运营总监张斌分析,一方面与楼盘项目优惠缩水有关,另一方面与目前新房市场结构性涨价有关。

“6月达到高峰,新增供应14032套房源,主城区占到5817套,在市区房源越来越少的情况下,如此大比例的新增供应量是很可观的。市区房源市场认可度高,即便价格较近郊区域高出许多,普遍都在万元线以上,也仍然销售火热,开盘当日的销售量普遍在75%以上,这就拉高了新房均价。”张斌说。

张斌预测,楼市销售“金九银十”即将到来,随着8月下旬新一轮入市,青岛新房市场价格和成交量还将有新一轮增长。

一本好书,让你远离中风、心梗

不花钱 巧治糖尿病

免费赠阅

糖尿病是人体胰岛素分泌不足,导致空腹血糖超过6.1mmol/L,餐后血糖超过7.8mmol/L为主要表现的慢性病,初期发生多尿、烦渴、多饮、多食、消瘦等症状,严重者引发失明、坏疽、中风、心梗等。一些降糖方法虽起效快,但患者除遭受皮肉之苦,伤害胃肠肝肾外,还冒着损害胰岛细胞的风险,更关键的是无法做到有效阻隔血糖再次升高及其并发症的反复发生。一个健康的人之所以能够大吃大喝而不怕血糖过高,是因为人体本身能自然地、及时地将血糖转化为营养和能量,不是在降血糖而是在化血糖。所以,我们应

该运用自然的力量,恢复自我化糖本能。如果你一直没有关注化糖疗法,建议你阅读一本今年特别畅销的健康养生书—《糖尿病人的无药生活》。

该书通俗易懂,图文并茂,实用性强,很多人一口气读完,都有茅塞顿开的感受,书中收录了大量真实临床病例,目前已有数万糖尿病患者,通过该书科学指导获益匪浅,过上想吃就吃的健康生活。

本次活动属免费赠阅性质,不收取任何费用,数量有限,时间较短,望广大糖尿病患者抓紧时间免费申领。

申领热线: 400-0199-737 再赠化糖养胰药膳一套(3天用量)