



# 济南楼市抢跑“去库存”

上个月,中央提出要打响化解房地产库存的“歼灭战”。有业内人士分析,在今年底至明年初,房地产去库存系列政策将陆续出台。从短期政策来看,可能通过刺激需求促进房地产成交。

但从目前济南楼市情况看,“库存”论并未引起很大反响,尤近一个月内,楼市成交量高于供应量,库存去化正驶入快车道。

## 国内楼市分化继续加剧 三四线房地产市场疲软

据国家统计局11月公布的数据显示,10月底,全国商品房待售面积68632万m<sup>2</sup>,同比增长14%,比9月末增加2122万m<sup>2</sup>。其中,住宅待售面积增加1180万m<sup>2</sup>,为历年最高,楼市正面临痛苦的去库存阶段。如果按照中国人均住房面积35m<sup>2</sup>计算,目前68632万m<sup>2</sup>的待售面积,可以供2000万人居住。以2015年前10月全国商品房94898万m<sup>2</sup>的销售面积计算,在没有新供应的情况下,要7.2个月销售完。

“楼市高库存并非一个新的话题,从今年年初就有专家分析楼市分化加剧。”济南东部某楼盘营销总监认为,从全国来看,一线城市并不担心库存问题,从济南来看,好的区域房源也不愁卖。有业内人士分析,住建部等中央部分正酝酿多项的“楼市去库存”手段,主要是以政策性住房成为主要切入点,可能以前所未有的力度买通政策性住房、城镇棚户区改造和城市存量商品房市场,控制政策性住房新建,

加大收购存量商品房力度,对购房者来说是一系列的好消息。

事实上,自去年以来,政府已经出台了一系列刺激政策应对楼市库存危机。包括降息、公积金政策调整、下调商业贷款首付比例、松绑外资进入楼市等政策的陆续入市给市场带来“暖意”,但国内楼市分化现象也在进一步加剧,个别一线城市土地出让火爆,房价屡破记录,而广大三四线城市则改观不大。

## 济南进入楼市暖冬 11月成交量大于新增供应

对于全国大部分城市而言,目前楼市依旧有着较大的库存去化压力,许多去库存的利好政策也在全国不少地区应运而生,而从济南楼市今日的表现来看,整体成交情况保持良好态势,楼市暖意融融,新增楼市供应亦能得到有效去化。据克而瑞数据研究机构统计,自11月以来,省城楼市新增供应量180.6万平米,而截至12月13日,成交量已突破198.71万平米,已经超过了供应量,库存去化驶入快车道。

记者走访省城多家售楼处发现,一些热点楼盘,工作日售楼处依然人头攒动,不像是传统淡季的市场景象。东部一家改善型楼盘销售经理对记者说道,项目的年度销售任务已经提前完成,公司已经放缓了推售的力度,但购房者依旧热情不减,进入冬季以来,销售情况一直不错。记者了解到,一些地理位置优越或者学校等配套齐全的楼盘,近日一直有着不错的到访和成交,业内人士分析这与今年楼市政策松绑,降准降息等利好政

策频出不无关系。“现在房子的价格也在我们接受的范围之内,甚至比预期还低一些,正好又有买房的需要,也就没什么可犹豫的了。”购房者郑峰在采访中对记者如是说道。据克而瑞机构数据统计,上周省城有华润仰山、恒大金碧新城、山钢新天地、绿地香榭丽公馆等楼盘加推房源,加之其他楼盘常规推售,总体推盘力度并不很大,但市场总体成交量却接近新增供应的三倍。



数据来源:克而瑞

## 地区结构性库存量大

### “返乡置业”成亮点

据悉,在加快楼市去库存的道路,上,三四线城市已经开始积极行动起来,纷纷推出购房补贴、鼓励进城农民购房的政策。

根据相关媒体报道,河南濮阳市人民政府明确规定,濮阳市对农民进

城购房予以补贴。不止是濮阳,在河南省内,目前已有多家洛阳、驻马店、三门峡、济源、南阳、许昌、开封等城市为鼓励本地农民进城购买商品房,纷纷出台各种财政补贴政策。江西一家本土开发商认为,对当地的农民而

言,尽管很多人在沿海打工多年,但要在沿海大城市置业落户很难,因此返乡置业成为很多人的选择。内陆中小城市推出鼓励农民进城购房的政策,有利于这部分人实现就近城镇化。(楼市记者 刘亚伟 葛未斌)

## 啄木鸟在行动:龙山·希思庄园积极开展防治雾霾扬尘工作



入冬以来,雾霾锁城,济南市发起了旨在防霾治霾的“啄木鸟行动”。为治理雾霾扬尘,济南市市委市政府多次派遣调查组深赴济南重点片区和各施工工地进行寻访调查。

据悉,位于旅游路上的纯别墅项目龙山·希思庄园在接到市委市政府及各级执法机关关于治理雾霾扬尘的“六个百分百”指示后,秉承实力国企的社会责任感,率先垂范,积极配合,自觉将施工工地停工整顿,并对工地现场所有未硬化路面进行了硬化处理,对地块内各标段用围挡分区域管理,同时规定车辆无冲洗不让进出,并

不惜重金采购了近30万平方米的防尘网,做到“施工现场100%围挡、工地砂土100%覆盖、工地路面100%硬化、拆除工程100%洒水压尘、出工地车辆100%冲净车轮车身、暂不开发的场地100%绿化”。

同时,龙山·希思庄园项

目自觉帮助其所属施工区域

以外的工地裸土进行覆盖,并

每天安排人员清扫临近工

地的施工道路,积极带动了周

边项目对雾霾扬尘治理的重

视程度,为济南市的碧水蓝天做

出了自己的贡献。

(楼市记者 田晓涛)

### 记者手记

## 妈妈的烦恼

前段时间看了一个帖子,北京的一位妈妈,为了给女儿一个好的生活环境,卖掉了市中心的房子,在北京郊区买了一套破旧的农家院,和老公两个人对房子进行了改造,在院子里种满了新鲜蔬菜,过上了安静的田园生活。记者采访她,问她现在每天上下班都要多花一倍的时间,为了什么。她说,就是想让孩子远离城市的喧嚣,远离城市污染,远离雾霾,现在觉得很值得。

柴静的《穹顶之下》最初也是为了她的女儿。雾霾让母亲烦恼。我也是一个孕妈妈,印象中怀孕之后并没有见过几次济南的太阳,每次出门都要带着口罩,家里的窗户也是难得开一次。不知道孩子出生之后会不会享受阳光。

雾霾,几乎成为重灾城市的阴影。晴朗的房子马上要交房了。她听说新风系

统能很好的防霾,可是要破坏外墙,但是为了孩子她还是准备装一台。小菲的儿子今年2岁,虎头虎脑很可爱,好动的孩子整日只能闷在家里,不能出门。

身边的朋友同事开始把眼光转向沿海城市和南方。“想让老人带着孩子去海南,现在孩子还小,每天不能出门,对孩子的成长真的不好。去海南买套小房子,老人和孩子每天能呼吸上新鲜的空气,其实真的不错。”小菲最近迷恋上海的天气,用她的话说,“简直新鲜的不像话!”的确,海南的空气让人回味,有条件真的希望能住在那儿。

济南市的啄木鸟行动也已经开始了,希望不久之后,不用再听到这样的广播:“今天济南天气晴朗,有市民在泉城公园拍到了蓝天下的千佛山……”

(楼市记者 马韶莹)