

几个月的时间内,“去库存”成为房地产领域最热的话题。围绕这一任务,去年底到现在,一系列房地产刺激措施陆续出台。

我省既有库存压力巨大的三四线城市,又有楼市热度不减的济青。政策下来后,省内的楼市情况受影响了吗?房价还会涨多久?所谓“买房最佳时机”是不是又一次到来?本报推出“楼市解局”系列报道,回答您最想知道的问题。



年后不断上涨的房价,让不少购房者选来选去,却难以下定购房决心。本报记者 韦超婷 摄

有底气涨但涨不狠

济南房价大幅上涨的条件还没达到

有数据显示,即使在政策刺激前,济南二手房均价已实现了七月连涨。山东大学房地产研究中心主任李铁岗介绍,随着政策的刺激,二手房成交量和价格均会上涨。但他同时表示,由于新房去库存压力仍存在,房价大幅上涨的条件还不存在。

本报记者 刘帅

中介制造“恐慌” “逼”人买房

3月初,张莉莉(化名)开始通过某中介查看房源。有一处100多平的房源,挂出价格是每平2万元。中介工作人员告诉她,去年同一地段一处更好的房源,每平价格只有1.6万元。“意思是再不抓紧买,可能年底又要涨二三十万。”张莉莉说。

几天后张莉莉被告知看过的一套房源已被售出。“这一套我感觉报价高了,可没几天中介告诉我该房源已经售出。此外,他说曾经有人自杀的一处房源也已售出。”

张莉莉来到另一家中介,却看到了上述“已被售出”的房源。中介工作人员当面电话咨询房主,得到的回复是房子并未售出。“那处有人自杀的房屋也未卖出。”张莉莉介绍,他认为中介存在故意夸大事实,制造市场恐慌情绪的问题。

李铁岗评论,前两年经济下行比较大,楼市不好,在中央和地方的政策下,现在一些需求释放出来,社会上好的预期开始出现。中介可能故意制造紧张气氛,提高成交量,赚取利润,这是双方市场的博弈,“这在楼市不好的时候,也有发生。”

房主惜售 楼市博弈加剧

3月16日,链家济南分公司相关负责人介绍,2016年2月济南二手房网签量为2100套,与去年同期相比增加419套,同比上涨24.9%。

各方分析都认为,出现这样的增长,与国家和地方不断出台去库存政策有关。“其实济南二手房价已经持续7个月上涨了。”搜房网一位工作人员提供的材料显示,济南房价上涨,历下区功不可没,历下区名土豪庭、文化东路单位宿舍等小区房价涨势明显,8个月分别上涨800元-1140元不等。

李铁岗介绍,过去两年,新楼盘的销售要明显好于二手房。今年各种政策刺激下,人们重新发现二手房的价值,例如位置好、教育交通优势等。“这并不完全是炒房,我觉得刚需还是比较多。但是二手房销售中,随着楼市看好,会出现一种状况,就是房主拥有二、三套,二手房的价值被发现后,不愿意售出。潜在的购房者被政策激发出来,但对市场判断仍然不明朗,对楼市也越来越理性,两者之间是相互博弈的。”

新房微涨房价 刺激销售

3月16日,一家新楼盘销售平台工作人员介绍,相对年初来说,涨价楼盘有所增多,但涨幅依然不高,在两三百元左右,并未出现大幅提价。成交量在年后大幅提高后,目前稳定在较高的水平。

某知名地产济南分公司负责人则认为,“涨价楼盘确实存在,但并不太多,我与几家楼盘沟通过,他们的计划就是快速走量,将钱快速回笼。截至目前,成交量也不错。”该负责人认为社会上房价看涨的心理不会持续。

李铁岗解释,知名地产商往往库存量较大,为避免资金沉淀还是会选择快速走量,“为了便于销售,开发商会进行价格刺激,比如通过提高价格造成购房者心理变化,但不会出现大幅涨价,因为供需没有那么尖锐。”

李铁岗认为,房价出现大幅上涨必须满足几个条件,“经济上行期,库存小于安全或者适当库存量,政策持续刺激等等。而现在没有达到上述条件。”李铁岗认为,随着时间的变化,人们对市场的判断可能越来越清晰,也越来越理性。

高档房涨价 普通房平稳

青岛楼市迎来小阳春

3月本就是青岛楼市传统的“金三银四”期,加上楼市频出的利好政策扶持,青岛的楼市成交量整体维持在高位。根据统计,上周青岛新房成交量再创新高,二手房市场也是“量价齐涨”。目前青岛部分高价位段区的热点楼盘纷纷选择涨价,而无论是新房还是二手房,购房者再现“买涨”心态。

本报记者 赵波 吕璐

春节后涨一千,高档小区仍售罄

16日,在青岛市南区江西路的一售楼处内,售楼顾问表示楼盘已基本售罄。项目总房源只有400余套,目前均价2.2万/平米。春节后,他们已经先后两次提价,目前均价比年前已经涨了1000元/平方米。

上周(3月7日-3月13日)青岛市新房成交量和成交面积环比上涨50.3%和49.4%,同比涨幅更是高达100%。新房成交均价为8615元/平方米,环比上涨1.83%。分析师预计,预期中的楼市“小阳春”如约而至。

但从房价来说,目前多数项目依旧延续快速走量模式,并不敢贸然涨价。虽然上周成交价格微涨,但这更多的是因为成交结构发生变化引起的。例如上文中文中高价位的区域,高价位的房型恰好成交的比较多。

去年下半年开始,青岛各项目集中入市的新房源增多,到现在大多尚未消化完毕。在此背景下,除了热点楼盘选择涨价,其他开发商选择谨慎定价、快速走量。

二手房火热促购房者“买涨”

在青岛市北区的一家全国连锁房屋中介内,孙女士正在挑选合适的二手房,“年前本来就想买房子,现在过年感觉大家都在买房,好的房源也不好找了。”孙女士说,看来去看价格越来越高,好户型和房源却越来越少,看来是又赶上了一波购房大潮。

上周青岛二手房市场“量价齐涨”,网签量突破1000,创网签新高。据统计,上周青岛二手房共签约1199套,环比上涨26.74%,同比增长179.49%。搜房网统计数据显示,2016年3月第2周,青岛二手房周挂牌均价15698元/平方米,环比上涨0.12%,每平米上涨19元。

搜房网数据分析师贾永华介绍,“两会”政府工作报告,延续了对房地产市场宽松利好的政策基调。报告强调将对信贷政策以及财政政策给予进一步支持,这无疑将对短期市场带来强劲的刺激。

主城区房价坚挺,郊区或走低

其实从2月开始,青岛楼市便在供应走低的情况下成交向好。高级分析师郭轶凡分析:2月本是传统淡季,市场供应进一步走低,但新年后国家密集出台的税收、降息等优惠政策,对于购房者的吸引力巨大。

尽管政策出台时已接近下旬,但随即楼市便得以回暖,2月新开盘的项目表现不俗,已入市的热销项目继续热销,这些都是市场对于优惠政策的积极反应。

随着3月青岛楼市迎来传统“金三银四”,加上楼市频出的利好政策扶持,楼市成交量整体维持在高位。据了解,本月以来,青岛青西新区成交量一直领跑,作为库存量最大的区域,成交量也是冠冠。

专家分析,未来青岛楼市房价仍见企稳,整体涨跌幅度不大,各区房价涨跌或呈现分化状态,市南、市北、崂山等库存量小的主城区房价几乎无下跌可能,而库存量大的市郊区为了去库存,低价走量的可能性大。

“购房需求透支,下半年难说”

有房企加紧卖房,有的则待价而沽

本报济南3月17日讯(记者 陈晓翠) 年后上班至今,90后置业顾问李海已经连续两月是所在楼盘的销冠,佣金达20多万元。

目前,不少楼盘在节后都迎来成交高峰。火爆的成交背后,记者发现受政策以及房企营销手段的影响,非理性购房需求正加速入市。不少房企认为,本轮的市场需求已严重透支,并对下半年市场表示担忧。

“我们把三四月份定义为抢收月,会大力度销售项目。”绿地集团山东事业部营销负责人表示,市场随时在变,把握当下至关重要。

重汽地产负责人也表示,楼市利好政策以及担心涨价的恐慌,让很多人加速入市,购房需求已被透支,下半年的市场很难说。



在济南的某售楼处,到访的市民络绎不绝。本报记者 陈晓翠 摄

当然,还有房企利用这一波楼市热待价而沽,跟着区域价格随时更改价格策略。在高新区一楼盘售楼处,置业顾问介绍,年后他们一套房子都没有卖。具体推盘日期和价格都待定,目前阶段就是介绍楼盘情况。这个楼盘还剩600多套住宅,

以120平方米以上大户型居多。

“市场好的时候,有些房企会着重考虑利润率,特别是库存量不多的楼盘。这也造成了一些楼盘每次定量加推、开盘时间延迟等现象发生。”本土房企营销负责人表示。