

济宁7月份楼市二手房涨,新房下跌明显

开学季到来,城区学区房升温

本报记者 于伟

18日,国家统计局发布7月份70个大中城市住宅销售价格统计数据,济宁市呈现出新房房价下跌、二手房房价上涨态势。其中,新建商品住宅价格环比下跌0.3%,为今年以来最大跌幅,二手房环比上涨0.1%,90平方米及以下小户型最受欢迎。

新建商品住宅环比跌0.3% 分化依然明显

据国家统计局数据显示,7月份,济宁新建商品住宅价格环比下跌0.3%,不同户型面积均呈现下跌态势。其中,144㎡以上户型下跌最为明显,环比下跌0.6%,90—144㎡户型及90㎡及以下户型价格分别下跌0.2%、0.1%。

“今年以来济宁新建商品住宅价格一直保持小幅上涨态势,7月份下跌还是比较明显,一方面是受一线城市涨幅收窄,整个楼市放缓影响,另一方面也与开学季有很大关系。”国家统计局济宁调查队专项科一工作人员分析称,眼下正值开学季,随着学区房划分政策出炉,不少购房者将购房目光转向二手房市场,分化了购销量,再加上上半年受楼市系列新政影响,购房需求量得到集中释放,让眼下的楼市仍面临较大库存压力。

从今年来看,春节过后济宁房地产市场好转明显,看房量明显增加,成交和价格均有回暖态势。

“成交量的回暖主要建立在去年底房地产市场冷清对刚需购房者过度压抑的集中释放上,一旦完成购房,后市效果还有待观察,购房者的观望态势其实并未从根本上改变。”该工作人员分析说。

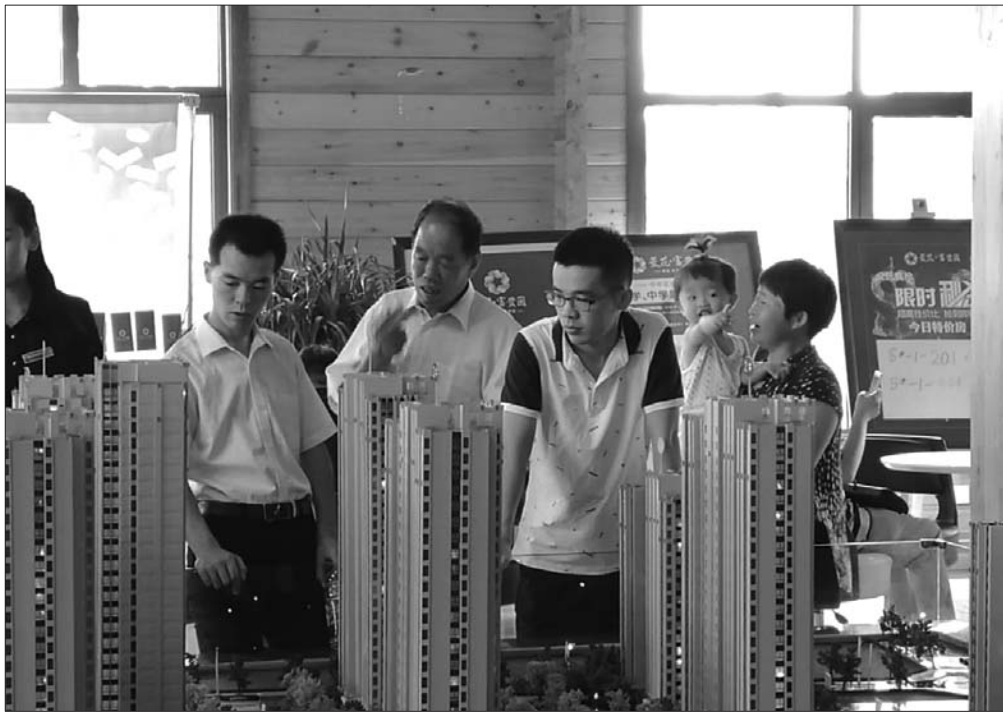
不过,在新建商品住宅中,仍然存在较大分化。

“眼下位置好、配套好,又是学区房的新房,价格上仍然保持平稳,还有的楼盘呈现出略涨态势。”小孟是城区一家房产中介,7月份卖出一套新房。“成交价5500元/平米,比原来涨了近百元。”小孟说,该楼盘已是尾盘,卖得全是现房,房源已不多,价格上很适合刚需族,所以销售价格一直也很平稳。

二手房回暖 90平方米以下户型最明显

“一天一两个客户咨询,现在二手房咨询客户量多了不少。”进入7月份,受开学季影响,二手房咨询量不少,让小孟感受明显。

“好的位置学区房,现在缺房源,尤其70、80平方



在济宁城区一家楼盘,市民正在看房。

米的小户型。”房产中介小廉在7月份卖出了3套二手房,尤其1—4层好房源比较抢手。

据国家统计局数据显示,济宁7月二手住宅价格环比上涨0.1%,不同户型面积上,90㎡及以下户型价格涨幅最为明显,环比上涨0.5%,144㎡以上户型价格环比上涨0.4%,90—144㎡户型价格

呈现下跌态势,环比下跌0.3%。

“二手房主要集中在老城区,又以小户型为主,再加上购买二手学区房的,以孩子上学为主,很多购房者是为了过度,所以90平方米以下户型最受欢迎,也方便出手。”国家统计局济宁调查队专项科的工作人员分析道。

该工作人员表示,目前新

城区的库存压力仍较大,在新建商品房建设上要同步加大配套设施,学校、商场、菜场、公交、医院、城市社区等,完善小区周边配套设施,以来吸引购房者。

眼下楼市即将进入金九银十,传统销售旺季来临,再加上仙营片区等棚户区改造加快,将为眼下济宁楼市带来新机遇。

住宅成交1065套,成交面积11.2万平米 上月楼市成交量有点“淡定”



本报济宁8月18日讯(记者 刘守善)

根据世联行济宁分公司数据统计,7月济宁楼市进入淡季,由于天气炎热,多数楼盘的来电来访量较6月份相比出现明显的下滑,住宅成交也比6月份下降明显。

“7月份济宁市住宅成交量1065套,成交面积11.2万平米,同比增长16.6%,环比下降35.63%。”世联行济宁分公司总经理于涛告诉记者,7月楼市各个片区成交情况出现分化,并非全部出现环比下降的趋势。如太白湖新区成交502套,成交面积5.4万平米,环比上升31.72%。城北片区和城西片区由于6月份项目开盘成交量大,7月份出现大幅下降,环比下降率都在50%左右。高新区和市中区7月成交与6月相比基本保持稳定。

就城北片区来说,由于金宇路商圈的形成,各种基础配套的完善,商业配套的逐步成熟,济宁市民对该片区的认可有了非常大幅度的提高。并且,在该片区前期项目如翠都国际城、康城丽景、中德公园城等热销楼盘的影响下,人们对这个片区的认知度也有了很大提升。目前,该片区在老楼盘未完全销售完的情况下,又有多家新楼盘面市,比如华硕天韵、瑞马名门等,使得城北片区持续成为楼市热销区域。

同时,城西老居民较多,人口密度大,但楼盘不多造成购房的选择有限,需求很难分流,在南池春晓、凤凰城、太白国际剩余楼盘不多的情况下,随着运河公馆等新项目的强势入市,推动了市场持续往上的走势。

此外,随着棚户区改造的快速推进,“房票”逐步落地,也推动了楼市成交量的上升,尤其是任城区辖区内各楼盘的销量。比如,近期仙营片区获得“房票”后的居民,就有大量在翠都国际城、领秀庄园买房。

<h3>济宁恒大名都</h3> <p>项目地址:济宁市太白湖新区荷花路与北湖大道交汇处</p> <p>售楼处地址:济宁一中北湖校区路东(鸟巢路南)</p> <p>销售热线:0537-7095777/7095888/7095999</p> <p>销售政策及均价:82折限时抢购,均价6800元/㎡</p>	<h3>苏宁生活广场</h3> <p>项目地址:济宁市太白路10号</p> <p>售楼处地址:济宁苏宁生活广场南侧办公大堂</p> <p>销售热线:3645888/3645678</p> <p>销售政策及均价:总价45万起,交1万抵3万</p>	<h3>华都·金色兰庭</h3> <p>项目地址:任城大道(新327)与洸府河交汇处西侧</p> <p>售楼处地址:任城大道(新327)与洸府河交汇处西侧</p> <p>销售热线:0537-5158777</p> <p>销售政策及均价:住宅:五千抵五万,98折,均价5500-5600元/㎡;商铺:五万抵十万</p>	<h3>太白国际</h3> <p>项目地址:济宁市太白路与环城西路交汇处向南50米</p> <p>售楼处地址:济宁市太白路与环城西路交汇处向南50米</p> <p>销售热线:0537-2896262/2898282</p> <p>销售政策及均价:126㎡以下房源2万抵3万;126㎡以上房源2万抵5万</p>
<h3>绿地国际城</h3> <p>项目地址:济宁市济邹路与琵琶山路交汇处东600米路南</p> <p>售楼处地址:济宁市济邹路与琵琶山路交汇处东600米路南</p> <p>销售热线:5666777</p> <p>销售政策及均价:1万抵5万,二期洋房认筹中</p>	<h3>青建·白鹭洲</h3> <p>项目地址:太白湖新区火炬南路与圣贤路交汇处东南侧</p> <p>售楼处地址:太白湖新区火炬南路与圣贤路交汇处东南侧</p> <p>市区营销中心:红星路与建设路交汇处声远舞台一楼北侧院内</p> <p>销售热线:0537-2110000/2358999</p> <p>销售政策及均价:开盘劲销8成180-200平花园叠墅紧急加推</p>	<h3>西岸华府</h3> <p>项目地址:济宁市太白路与105国道交汇处</p> <p>售楼处地址:济宁市太白路与105国道交汇处往南300米路东</p> <p>销售热线:0537-7797777</p> <p>销售政策及均价:一期清盘特惠,4100元/㎡起,三居首付最低8万起,3#楼认筹启幕,交2000抵20000,再享认筹金日涨10%,最高优惠5000元。均价4500元/平米</p>	<h3>翠都国际城</h3> <p>项目地址:任城大道与供销路交汇处</p> <p>售楼处地址:任城大道与供销路交汇处路北</p> <p>销售热线:0537-3622222</p> <p>销售政策及均价:交房在即,清盘惜售!不足百套,涨价过千!99-190㎡瞰景板楼,一梯两户,南向采光,北向观景,60-330㎡沿街旺铺,全城发售!</p>
<h3>城投·北湖湾</h3> <p>项目地址:火炬南路与滨湖区交汇处</p> <p>售楼处地址:火炬南路与滨湖区交汇处</p> <p>销售热线:0537-5096888</p> <p>销售政策及均价:高层交1万享受总房款3万元优惠;洋房交2万享受总房款5万元优惠;别墅交3万享受总房款6万元优惠</p> <p>北湖湾一期:高层:4900-5800元/㎡;洋房:7000-8500元/㎡;别墅:16000-18000元/㎡</p> <p>北湖湾二期院墅:110-140㎡联排别墅预定总价在150万-200万左右</p>	<h3>济宁盛泰广场</h3> <p>项目地址:火炬路/红星路交汇处西南角</p> <p>售楼处地址:火炬路/红星路交汇处向南100米路东</p> <p>销售热线:0537-2716666/2408886</p> <p>销售政策及均价:(住宅)交五千抵五万,均价6500元/平方米</p>	<h3>金悦国际城</h3> <p>项目地址:金宇路与泰安桥路交汇处东北角</p> <p>售楼处地址:金宇路与泰安桥路交汇处东北角</p> <p>销售热线:0537-7090999</p> <p>销售政策及均价:1万抵3万认筹中</p>	<h3>冠鲁·明德华府</h3> <p>项目地址:济宁市火炬路与京杭路交汇处路南</p> <p>售楼处地址:济宁市火炬路与京杭路交汇处路南</p> <p>销售热线:6315666/6101999</p> <p>销售政策及均价:加入电商团购交5千抵5万,4#楼一口价3900元/㎡仅限3套,一口价4000元/㎡仅限2套,限时开抢!均价4200元/㎡</p>

(以上信息由各楼盘提供)