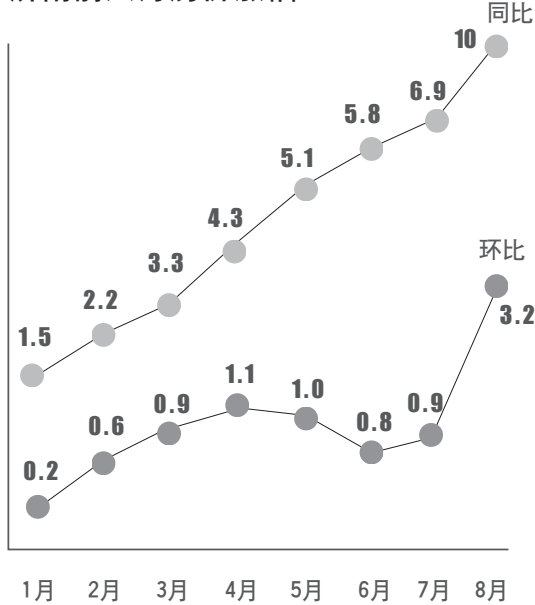


济南楼市“红八月”

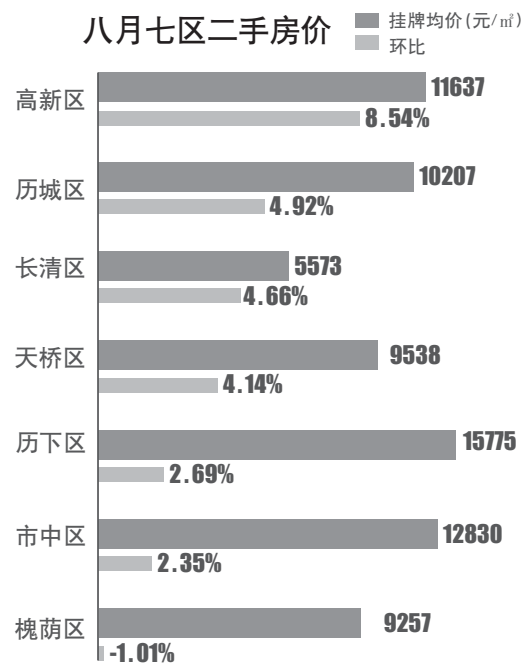
济南前八月房价涨幅



数据来源:
房天下数据研究中心、国家统计局

数据整理:
本报记者 喻雯
魏新丽

八月七区二手房价



房价8月大涨3.2%，近九年最高

济南楼市13连涨，住宅金融属性越来越强

本报济南9月19日讯(记者 魏新丽 喻雯) 19日,国家统计局发布70城楼市最新数据,8月份济南新房价格环比上涨3.2%,创下近九年来的最高涨幅,涨幅居全国第12位。从去年8月开始,济南房价已经实现了13连涨。

9月19日,国家统计局发布了8月份70个大中城市住宅销售价格统计数据,统计数据显示,8月份全国房价继续上涨。济南8月份新房价格环比上涨3.2%,同比上涨10%,二手房价格环比上涨2.2%,同比上涨6.2%。新房价格涨幅位于第12位。从去年8月开始,济南房价已经实现了13连涨。

7月份济南新房价格环比涨幅仅为0.9%,而8月份新房价格环比上涨3.2%,涨幅明显扩大,创下近年来的新高。从去年8月算起,

济南新房价格环比上涨幅度一直较为平稳,其中今年4月新房价格环比上涨1.1%,5月新房价格环比上涨1%,其他月份都低于1%。

另外,省内其他统计的城市中,青岛新房价格环比上涨2.1%,同比上涨6.6%;二手房环比上涨1.1%,同比上涨2.6%。烟台新房价格环比上涨0.5%,同比上涨3.4%;二手房环比上涨0.5%,同比上涨1.2%。济宁新房价格环比上涨0.2%,同比下降0.2%;二手房环比上涨0.3%,同比上涨0.3%。

8月全国楼市价格环比上涨城市个数有所增加。新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有64个和57个,分别比上月增加13个和6个。在普涨的同时,二三线城市房价攀升明显。武汉、无锡、郑州、南昌和济南等7城

新房价格同比涨幅达10%。

旭辉控股总裁林峰表示,与以往不同,往年房价的特点是“房在地前,量在价先”。“这一轮房价上涨却是‘地在房前,价在量先’,打破了之前的规律。土地市场太热,地价上涨持续刺激房价上涨。”

中原地产首席分析师张大伟称:“全国范围内的高价地成交热潮持续了半年之久,8月份更成为史上高价地最密集的月份。”

林峰说:“我们针对二线城市购房目的做过调查统计,发现大概有30%属于投资。住宅产品的金融属性越来越强,功能属性越来越弱,自用或租赁的属性越来越弱。因此,对地方政府来说,抑制房价上涨是一个比较艰巨的任务。”

我省去库存周期由22个月降至12个月

本报济南9月19日讯(记者 任磊磊) 19日上午,“供给侧·山东策——第十二届中国网络媒体山东行”新闻发布会在济南举行。有关负责人从不同方面专题发布了山东积极适应经济发展新常态、深入推进供给侧结构性改革,稳步落实“三去一降一补”五大重点任务的工作情况。

山东省住建厅副厅长周善东介绍了山东近期房地产去库存工作情况。2015年4月开始,国家和省相继采取了红包“直补”、市场调控等一系列房地产新政,到2016年8月底,全省商品住宅库存去化周期从2015年一季度的22个月,缩减到12个月,处于11-14个月的最佳供需平衡区间。

周善东说,山东在房地产去库存方面采取的措施主要有三项:首先是抓房地产市场

调控,省住建厅会同省金融办、省农行制定出台了支持农民进城购房信贷政策,指导各地积极开展“农民安家贷”,低门槛、低首付、低利率、灵活还款,截至今年8月底全省放贷2.7万笔,发放贷款86.6亿元。其次是抓棚改货币化安置,今年1-7月份,全省棚改项目开工37.91万套,签订棚户区改造货币安置补偿协议19.83万户,货币化安置比例为52.3%,相当于消化了2000多万平方米库存商品房。另外是抓好公积金扩面提效,放宽贷款政策,个贷发放快速增长,今年1-7月,全省住房公积金缴存526亿元,提取363亿元,新增个贷434亿元,同比分别增长15.4%、39.4%、84.3%;截至7月底全省个贷余额2057亿元,比年初增加281亿元,有效支持了职工住房消费。

有炒房客从深圳飞济南买房,付款后又赶回去库存的同时别忘了抑投机

8月,济南楼市持续火爆,实现13连涨,新房环比上涨3.2%,创下近年来的新高。楼市火爆背后隐藏着投机风险,而继南京、苏州、厦门、合肥等城市出台楼市调控政策之后,9月19日,杭州开始限购。不少人将视线投向济南房地产市场,关注调控手段是否会到来。

本报记者 魏新丽 喻雯

每个楼盘都交钱认筹 摇中哪个算哪个

“现在来我们这参加认筹前优惠活动的客户中,有三成多都是投资的。”19日,济南东部一家楼盘的置业顾问说,她有个客户是济宁的,从上个月开始关注济南的楼市,房价一路飙升让他也有些慌张,东边近期要开盘的几个重点项目,他都去交钱参加认筹,摇号能摇中哪个算哪个。“客户看好东部的环境和升值潜力,如果倒不出去,就自己住。”

无独有偶,济南东部另一家楼盘的置业顾问说,有一个客户老家是淄博的,现在深圳工作,为了抢到唐冶的一套房子,特意坐飞机来到济南,付全款买了一套160平米的房子后又匆匆回去了。“这样的客户虽然比较少见,但也代表了目前楼市投资客的一种心态。”置业顾问说,现在东边买房,流行一种新的说法“投资性刚需”,比起上半年,投资购房者数量明显增加。

二手房网签4.6万套 接近去年总量

济南市住房保障和房产管理局统计,8月份,济南二手房共网签6750套,网签面积为50.60万平方米,环比7月份增加796套,涨幅为13.37%,同比增加2162套,涨幅为47.12%。其中济南二手房住宅网签5650套,网签面积为46.69万平方米。

从房价走势可以看出,二手房价格上涨速度明显快于新建商品房,新建商品房价格在本月才突破9000元。这主要是因为大部分新建商品房地理位置偏远,房源大多为期房且生活配套不齐全,以致价格涨势受阻。

具体来看,8月的网签套数仅次于今年3月份以及4月份。截止到8月份,2016年二手房共网签46025套,仅仅比去年网签量47099套少1074套。

据房天下数据研究中心统计数据显示,8月份,济南二手房各区住宅挂牌均价环比“六涨一跌”。其中高新区涨幅最大,槐荫区价格出现环比下跌。

去库存和去杠杆应同时进行

从央行近日发布的数据来看,加杠杆投资房地产现象依然存在。8月,人民币贷款增加9487亿元,同比多增1391亿元。其中,以住房按揭贷款为主的个人中长期贷款增加5286亿元,占当月人民币总贷款的55.7%。

山东大学经济学院教授李铁岗认为,楼市价格如果出现过快增长和突然改变,一般都伴随着投机和过度投资,是一种不正常的现象。

在去库存效果日益显现的情况下,专家指出,政府应同时关注房价过快上涨带来的高杠杆和泡沫风险。未来楼市调控应以抑制投机及杠杆炒作,防止房价泡沫扩大化为主要目标。

业内人士认为政府若出手,一般有三种手段。一是行政手段,限购。二是金融措施,限贷、提高首付比例等。三是税收手段,提高契税等。而近期出台的政策,还没有任何一个城市动用税收手段。

锦绣苑司法处置首日 26位业主申请评估

本报济南9月19日讯(记者 范佳) 19日是三联锦绣苑房屋买卖纠纷进入集中司法处置的第一天,截至当日15:00,已有26位“五证”齐全的锦绣苑业主签订了评估申请,9月30日将摇号选择评估机构。

19日,三联锦绣苑业主邹女士赶到济南市市中区人民法院申请人民调解。锦绣苑项目的人民调解被分在两个房间进行,分别服务“五证”齐全和“五证”不全的业主。现场有市中区法院的法官进行解答咨询,人民调解员组织调解,三联的工作人员配合核对各项资料,还有济南中院的法官进行指导。

邹女士出示了她的购房协议、身份证、付款收据等材料,填写了相关表格申请人民调解。办理完一套流程后,她

松了口气。邹女士2006年初为了儿子上班方便,在锦绣苑购买了一套100平米的两居室,首付款加车库费共缴纳了38万元,为了赶紧买到房子,她没等证件都下来都早早签了购房协议,因而成了“五证”不全业主。

“当时三联是大房地产商,谁也没想到会出这事,十年来一直是我的一块心病,这下终于能把钱要回来了。”邹女士说。

“业主解决问题的心情很迫切,‘五证’齐全的一上午就登记了23户。”现场工作人员程磊说,符合条件、材料齐全的法院都出了调解文书,9月30日在法院一楼大法庭,“五证”齐全申请评估的业户将进行摇号。