

# 一年,济南房价涨了近2成

## 济青房价去年12月均下跌,济南结束16月连涨微跌0.3%

连涨16个月后,济南房价终于降了一丢丢。18日,国家统计局发布2016年12月全国70个大中城市住宅销售价格变动情况。济南新房价格出现环比下降,降幅达0.3%。而整个2016年,济南新房价格总共涨了19.4%!



本报记者 魏新丽

### 二手房价格暂未松动 坚挺时间不会久

在纳入统计的4个省内城市中,济南新房价格环比下降0.3%,同比上涨19.4%;青岛环比下降0.2%,同比上涨13.4%;烟台环比上涨0.4%,同比上涨5.4%;济宁环比上涨0.3%,同比上涨1.7%。

从2015年8月开始,济南房价已经连续16个月持续上涨,青岛房价也已经连续12个月上涨。即使在已出台调控政策的去年11月,济南新房价格涨幅依然达1.1%。这一势头,终于在去年12月终结。整个2016年,济南、青岛房价在8、9、10三个月出现快速上涨。其中,仅9月份济南新房价格就出现了5.2%的环比涨幅。

虽然新房价格环比下降,但在二手房价格方面,济南房价依然坚挺。去年12月,济南二手房价格环比上涨0.6%,与11月上涨1.1%相比,有小幅回落,同比价格上涨15.5%;青岛二手房价格环比上涨0.4%,同比上涨9.7%;烟台环比上涨0.2%,同比上涨2.3%;济宁环比与上月持平,同比上涨0.9%。

2016年9月以来,济南先后3次出台调控政策,房价过快上涨态势得到有效遏制。2016年12月26日,济南限购政策进一步加码,本市户籍居民只能购买两套住房。调控政策收紧后,济南房价趋于稳定、理性。而二手房对于类似调控不如新房敏感,但若新房价格持续回落,二手房价的坚

挺也不会很久。

### 有开发商感受到压力 东城开盘价趋于理性

1月14日,全省住房城乡建设工作会议上提出,对济南、青岛等热点和潜在热点城市,要确保房价环比不增长。目前看来,济南的房价涨幅已经得到有效遏制。而对于2017年济南楼市的走势,业内人士普遍认为,还将保持平稳和理性。

“明年济南将继续增加土地供应,继续执行限购限贷政策,确保房价稳定。”济南相关部门工作人员透露。目前,不少开发商已经感受到压力。“开发商在申请预售时,如果定价不合理,将很难拿到预售证,或者有了预售证也不能网签。”济南一房地产开发公司负责人说。

从近期开盘的项目来看,开盘价格趋于理性。去年12月份,济南入市楼盘不多,价格也比较平稳,如中海国际社区,喊出一口价13000元/㎡,比备案价格要低2000元;海信首开成交均价在7705/㎡左右。“在调控的背景下,年底开盘项目的价格较为理性。”业内人士分析道。

目前济南市场的不少楼盘已经售罄或者只有尾盘。东部一楼盘的销售人员介绍,买房的人依然不少,但是房源已经不多。“年底我们清盘之后,就没房子了,新建楼盘要封顶后才能申请预售,预计今年七八月份才能开卖。”她说。

因此,世联行山东区域董事、总经理朱江认为,从长远来看,要保持房价平稳,一定要增加土地供应,实现供需平衡。

### 合肥房价年涨46.5% 重庆本月领涨大城市

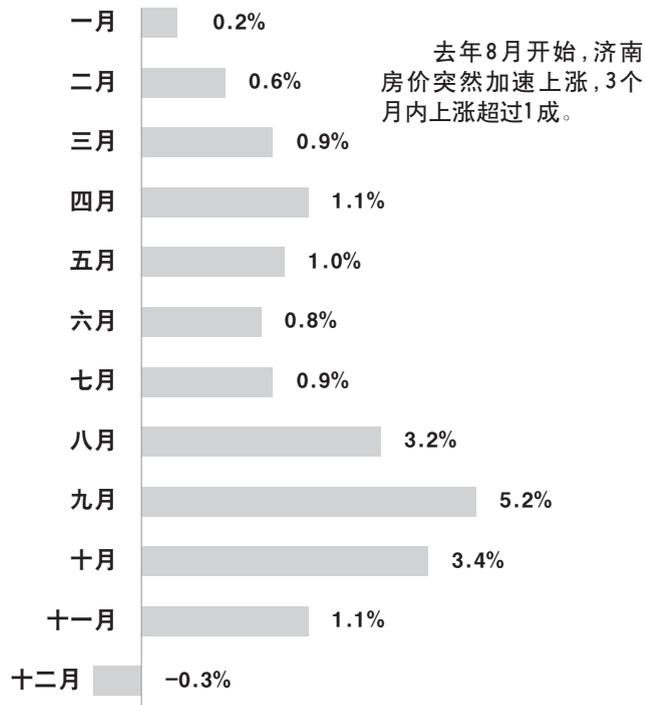
从数据来看,全国热点城市房价都趋于稳定。国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读称,去年12月70个大中城市中一二线城市房价走势总体趋稳。一线城市新建商品住宅价格环比持平,二三线城市涨幅回落。

70个大中城市中,有19个城市新房价格出现下降。一线城市中,北京、上海、深圳去年12月份新房价格环比出现微降,杭州持平,只有广州继续上涨0.7%。其余的热点二线城市,大都出现了0.1%-0.3%的下降。其余的三线城市,其涨幅也都控制在1%以内。其中,北京、南京等城市新房价格就出现了22个月以来的首次下降,成都、郑州、无锡、武汉、福州、南昌等城市也出现了2016年内首次房价下跌。

从同比增长来看,70个大中城市中新房价格增长最快的是合肥,相比2015年12月涨幅达46.5%,南京、厦门的涨幅也超过了40%。出现同比下降的城市大都是位于东北、西北的三四线城市。其中锦州新房价格2016年下降2.9%,跌幅位居70个大中城市之首。

值得一提的是,近期楼市最火的重庆,其新房价格环比涨幅在70个大中城市中位居前列,达到1.1%,仅次于涨幅1.2%的三亚。由于重庆房价在同级别城市中较低,最近有消息称炒房客已“组团”赴渝。不过重庆官方和银行已经出台具体措施限制炒房。从全年来看,重庆2016年新房价格同比涨幅仅有7.2%,远远低于其他直辖市和热点二线城市。

### 2016年各月济南房价涨幅



### 相关新闻

## 遏制过快上涨“初战告捷” 二手房议价空间将加大

一线城市房价下跌,近20个大中城市房价下降,中国房地产市场在2016年年底疑似出现拐点。绿地控股董事长、总裁张玉良认为,中央出台楼市调控政策及时、有效。目前,遏制热点城市房价过快上涨态势的目标已“初战告捷”,2017年楼市交易量价下调将是大概率事件。

以上海为例,其当地限购政策出台时,市场上至少七成买家是置换客,政策直接限制交易,使得这部分购买力封冻。基于此,房企加快“抢收”,入市项目都低于市场预期价,基本和板块当前产品售价相同,甚至低于板块均价入市,一些盘甚至和周边二手次新房形成价格倒挂。

而就二手房市场来说,虽然其回笼资金压力不如房企大,但若来客量持续减少,卖房者调低挂牌价也不可避免。但就目前的市场预期来看,2%-3%的降价幅度已很难吸引买家。从未来来看,5%-

6%甚至更高的议价范围比较合理,一些千万以上的高价房议价空间更大。

对于重庆楼市,政府是否会通过限购限贷等政策来打压炒房也值得关注。相比于其他一线城市或沿海发达城市,重庆地处西部,流入人口有限,此番涨价最大的原因便是投资者涌入。当地政府诸如保持土地和保障房供应、限制地价等“常规”手段,能否抵挡投资投机者是最大看点之一。

同时,部分三四线城市在去库存方面任务依然艰巨。未来应把去库存和促进人口城镇化结合起来,提高三四线城市和特大城市间基础设施的互联互通,提高三四线城市教育、医疗等公共服务水平,增强对农业转移人口的吸引力。在业内人士看来,“控一线、稳二线、激活三四线”将是2017年楼市调控政策的重要目标。

据中国证券报、新华社、财经等

# 限购细则已出,外地人购房还得再等等

本报济南1月18日讯(记者唐园园) 17日,济南市建委发布《关于贯彻执行住房限购政策有关事项的通知》,详解限购后买房的各种疑问。18日记者了解到,尽管限购细则已经出台,但由于各部门仍处于联网调试阶段,仍暂不执行限购细则,执行日期尚不明确,外地人买房还得再等等。

相比于上次最严限购令出台后的慌张嘈杂,18日上午,

济南房产交易大厅略显平静。过来办理业务的人员并不太多,咨询台处也不用排长队。且当日过来办理业务的,主要以符合购房条件的本地市民为主。

“我的户口是外地的,首套房,现在有买房资格吗,需要什么证明?”外地来济打工的小王咨询。上次限购政策出台之前,她刚交了一套二手房的首付,这段时间她一直在等限购细则的

出台,想要把买房程序走下去。“虽然限购细则出台,但今天还是暂停执行细则。”房产交易大厅的工作人员解释,具体什么时候开始还不清楚。工作人员称,目前在济南的外地户口市民可以提供地税局开具的个税证明,由房管局受理后,再由房管局依次向地税部门核实。

虽然人社部门可以开具相关的证明,但是房管局的外网

却不能核查社保缴费的证明。目前各部门仍在进行连接端口的调试,暂时无法为符合条件的外地购房者办理网签。何时能办理,还要等待通知。

根据细则规定,外地人购房需提供自购房之日起前3年内连续24个月以上(含24个月)在本市市区及三县缴纳个人所得税或社会保险证明。市民在购买新房时,提交限购查询申请是由房产开发企业提

供。房地产开发企业依据购房人委托,携带购房人相关资料,到济南市房屋档案馆申请核实购房家庭住房情况。

济南市房屋档案馆要通过建委、房管、国土、公安、民政、人社部门提供的信息查询系统查询购房人相关信息后,将核实结果在系统中进行反馈。购房人相关资料及《购房人及家庭成员情况申报表》由济南市房屋档案馆留存。