



近日,位于西客站片区的一知名楼盘最后一栋房源开盘,选择了比较独特的凌晨4点选房卖房,而在此之前也一直没有认筹活动。据了解,该楼盘在拿到预售许可证后,选择了深夜悄悄开盘,即使这样,250多套房子一夜之间也被抢光,而9000元左右的房价,确实是近期市场上比较少见的,也低于济南房地产的整体销售均价。

半夜开盘,济南供应断货一房难求?

别着急,下半年楼市供应将大增

济南热门片区也普遍缺房 刚需人群想买套房真难

王玲是该知名楼盘粉丝之一,事先到该楼盘去看房考察,和楼盘的销售员反复沟通,本以为有机会买到一套刚需房,可是却在周一上午再次过去的时候,被告知已经没房了。

“其实在此之前,就听说很多人一直在排队,考虑到大冷天不方便,但又怕错过机会,所以和销售人员一再求证,可对方说开盘时间没定,他们也没接到消息,就没去排队,没想到竟然就这样错过了。”

没买到这个楼盘的房子,让王玲非常的郁闷。而在此之前,她看过西客站周围几个楼盘,不是价格有点高,觉得不划算;要不就是限价后,开发商觉得不划算,捆绑车位销售,人为的变相涨价。“西客站有房子可卖的楼盘几乎没了,仅剩两三个楼盘还在支撑。”

王玲表示,考虑西客站也是多方面权衡后的结果,一方面西客站整体价格低,可以接受;而且处于郑济铁路和京沪高铁的交会地带,未来可能成为城市的区域核心;而且西客站起点高,未来配套有宜家、麦德龙,以及其它高档配套。另一方面,其它区域房价太高,已经让她承受不了。

在考虑西客站之前,她最先考虑的是曾经的价格洼地唐冶。可是她发现,唐冶楼盘也早已经超出她的承受范围。唐冶某一线公司开发的房子,洋房只有顶层和2层,价格12000元/平左右;某本

土开发商的部分房子直逼15000元/平,这些价格让她很难承受。王玲表示,即使不考虑价格,90到120平米的房子,有比较靠谱楼层的,也已经非常难找。

一位业内人士告诉记者,这种供需失衡不是市场的局部,而是济南市场的一种整体现象。除了唐冶等曾经热门供应区域,今年年初以来即使是供应比较大的地方,如华山、雪山等区域,在售房子也比较少。

各楼盘开盘基本清盘 房源多的项目排名就靠前

在这种供需比例之下,近期市场仍然呈现出一种购房亢奋的状态。除了西客站该楼盘低调半夜开盘并清盘外,其余楼盘也多是开盘近乎清盘。根据某检测机构提供的数据,位于高新区的中垠雅苑近期开盘,均价2万元,推出66套房子销售了54套,成交1.2亿元。

而根据该机构的监测,2月中旬绿地国际城启动公司内部和合作单位团购,当天认购了130套,均价在1.2万到1.3万,次日随机上调价格;龙湖水晶郦城加推东区洋房404套,当天基本售罄,均价在11000元。

从该机构提供的济南市商品房销售金额的数据看,今年前三个月有在售房子的楼盘,基本都是销售排名靠前的楼盘。在该排行榜上,龙湖水晶郦城以11.1亿的销售额位居济南单盘销售榜首位,恒大御峰以9.8亿位居第二,中海华山珑城则以9.6亿居第三。随后的绿地中央公馆、海尔云世界、龙湖春江郦城、绿地香

榭丽公馆、中新锦绣天地、鲁能领秀城、绿地城,这些项目分别位列前十,从实际情况看,虽然这些项目目前已多数没有在售房源,但今年一度有在售房子,所以整体销售排行榜也比较靠前。

由于接连对市场调控限购限价,加上没有去年的房价疯涨情况,市场未有去年的购房疯狂度,但在供需失衡一房难求的行情下,各行业购房群体普遍存在购房焦虑和恐慌心理,有如2007年前后曾经的市场房源断供。

下半年房源批量入市 限购环境下刚需不妨再等等

今年上半年楼盘的供应量骤降,与济南的调控政策也有关。根据济南调控政策,12层以下楼盘必须封顶,12层以上楼盘必须盖到一半(且超过12层)才能拿到预售证,这令市场上新产品入市速度受到影响。但随着各大楼盘开发进度的推进,不少楼盘将会在下半年集中入市。

“济南东、西、北部片区都不少楼盘已经在为下半年拿预售证、开盘做准备了不少开发商今年的任务压力并不小,随着下半年房源的集中入市,预计整体楼市价格也会比较合理。刚需购房者不妨等等下半年再购房,除了可选择房源,产品多,买到房子的性价比也会比较高。”业内人士告诉记者,买新房无论是上半年还是下半年,交房时间也不会相差太远。

而西部目前没房可售的某开发商营销经理也告诉记者,他们已经为今年储备了房源,主要等着工程进度完成,

预计在今年9月份入市。“今年集团要求完成的任务量在10亿左右,主要还是靠下半年。”该营销经理告诉记者,对这样的情形他们也很无奈,“我们也知道上半年卖房轻松,下半年竞争激烈,但是政策限制没办法。我们也建议购房者等等我们的房子入市。”

全国各地限购升级 恐慌性购房并不可取

今年春节过后,密集的楼市调控政策在全国三十多个城市相继出台。而3月26日,北京市出台的限购政策,进一步加强商业、办公类项目管理,全面叫停“商改住”,这是北京市近期升级差别化信贷抑制投资,严查中介规范市场秩序,严格执行购房资格确认的税收政策,规避“假离婚”买房等一系列规范、整顿房地产市场行动后的又一记重拳。而不少业内人士认为,这也是一个给全国楼市调控的风向标。

据了解,差别化信贷政策将是新一轮调控政策的着力点。目前北京的“限房又限贷”政策已经扩围至杭州、厦门。最近,济南很多新盘的网签也遭到限制,不少人认为这也预示着近期济南或将出台新的楼市调控新政。

“政府出台新政主要是为了市场的健康发展。如果市场过热,购房者更不应该恐慌性购房。限购政策是利于刚需购房者的。如果是自住购房,更应冷静看待目前的市场现状,理性分析买房。”该业内人士称。

(记者 刘万新 韦超婷)

☐异地传真

全国部分城市 楼市限购政策

北京:

3月26日晚间,北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》,要求开发企业在建(含在售)商办类项目,销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织,同时购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用,再次出售应当出售给企事业单位、社会组织。首次就商办市场进行调控。

这次调控也是继3月17日,北京市住建委等部门联合发布楼市调控的新政



策《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》调控的进一步升级。

杭州:

3月28日晚,杭州市住房保障和房产管理局发布《认房又认贷,杭州进一步升级房地产市场调控措施》(下文简称《措施》),这也是本月第二次有关房地产调控政策落地。此次《措施》除进一步限制杭州市户籍成年单身(含离异)在限购区域内只能限购一套外,企业购买区域住房需满3年方可上市交易,外地迁入四县(市)的居民家庭,自户籍迁入之日

起满2年,方能在杭州市市区范围内购买住房。无住房但有住房贷款记录的,购买二套房首付款比例不低于60%,公积金贷款利率按同期住房公积金贷款基准利率1.1倍执行。

厦门:

3月28日晚,厦门市国土资源与房产管理局、厦门市市场监督管理局、中国人民银行厦门市中心支行和中国银行业监督管理委员会厦门监管局四部门发布《关于进一步强化房地产市场调控管理的通知》(以下简称《通知》)要求对无法提供购房之日前4年内在本市逐月连续缴纳3年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭,暂停向其销售180平方米及以下商品住房。同时,人民银行厦门市中心支行根据国家相关住房信贷政策规定和本市实际,指导市场利率定价自律机制,执行“认房

又认贷”的差别化住房信贷政策。在公积金方面,住房公积金缴存职工在本市购买住房申请住房公积金贷款,需已连续足额缴存住房公积金满一年。

青岛:

青岛市出台保持和促进房地产市场平稳运行的通知,在市区范围(市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区,包括高新区,下同)内,能够提供从购房申请之日起前2年内、在本市(六区四市,下同)连续缴纳12个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭(家庭成员均不拥有本市户籍,下同),限购1套住房。首次和二次申请住房公积金贷款,购买新建住房的,最低首付比例由20%提高至30%,购买二手住房的,最低首付比例由30%提高至40%。自2017年3月16日起正式实施。