

6月省城二手房价同比环比双双下跌 二手房不好卖,有中介转而推新盘

7月16日,国家统计局发布了2020年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。其中,济南新房价格环比上涨0.3%,与此同时,二手房却连续下跌,环比下降0.1%,同比下降3.6%。济南楼市现阶段是冷是暖?何时才是购房者“上车”的最佳时机?

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 李庆斌 赵夏晔 王皇

中介门店2个月卖2套房

二手房价格方面,济南6月份环比下降0.1%,同比下跌3.6%。继5月份持平后,6月再次下跌。在2020年3月份之前,济南二手房价已连续下跌11个月。

市中区民生大街的二手房中介张家鹏(化名)说,自今年二月份后,二手房新增房源有显著提升,但去看房并有购买意向的购房者却寥寥无几。“门店近两个月增加新房源20余套,但带看量和成交量却较少,以我们门店为例,两个月只成交两套二手房,部分同事从复工后还一直未开单,现阶段,帮助楼盘卖新房成为我们的主营业务之一。”张家鹏说,二手房市场不景气,房屋价格下降幅度也加大。

以德胜南街一套120平方米的房源为例,业主刚挂牌时,售价在405万,一直未有购房者看房,后来又相继调整到400万、395万、390万。“一个多月的时间业主先后调整了四次价格,降幅约20万,但前去看房的购房者也仅有3位,到现在还未成交。”

每平米价格下降3000—5000元

三宇和记房地产经纪有限公司总经理白秀彬介绍,上半年济南二手房成交量和成交价双双下降。从成交量看,平均每月只有2000套左右,而去年每月平均能卖4000—7000套不等;从价格看,成交价相比去年每平方米下降3000—5000元不等。

“1月份的总体成交量还是可以的,但是1月底开始受到明显影响,2月份的成交量为0。”白秀彬说,往年春节过后的一个月是成交量爆发期,但是由于疫情影响,3月份的成交量同比下降30%,4月份相较3月份又下降30%。5月份,三宇和记门店止跌盈利。

高新区汉峪片区21世纪不动产和三盛国际店经理高阳也表示,情况很不乐观。高阳说,他的门店在4月份只成交了3套房源。“这些还是2019年年底到今年年初积攒下来的客户,陆续在4月份成交。”高阳说,由于疫情的原因,5月份和6月份的成交量为0。高阳提供的调查问卷显示,该门店6月份到客11人,5月份到客9人。

唐冶片区成交量同比上涨

齐鲁楼市顺祥房产位于唐冶片区,作为负责人的张善中从复工后就开始忙碌起来。与此前采访到的情况有所不同,张善中说,从3月2日开始上班到6月底,带客量和成交量都高于去年同期。“总体来讲,唐冶片区新房和二手房的成交量还可以。”张善中说。

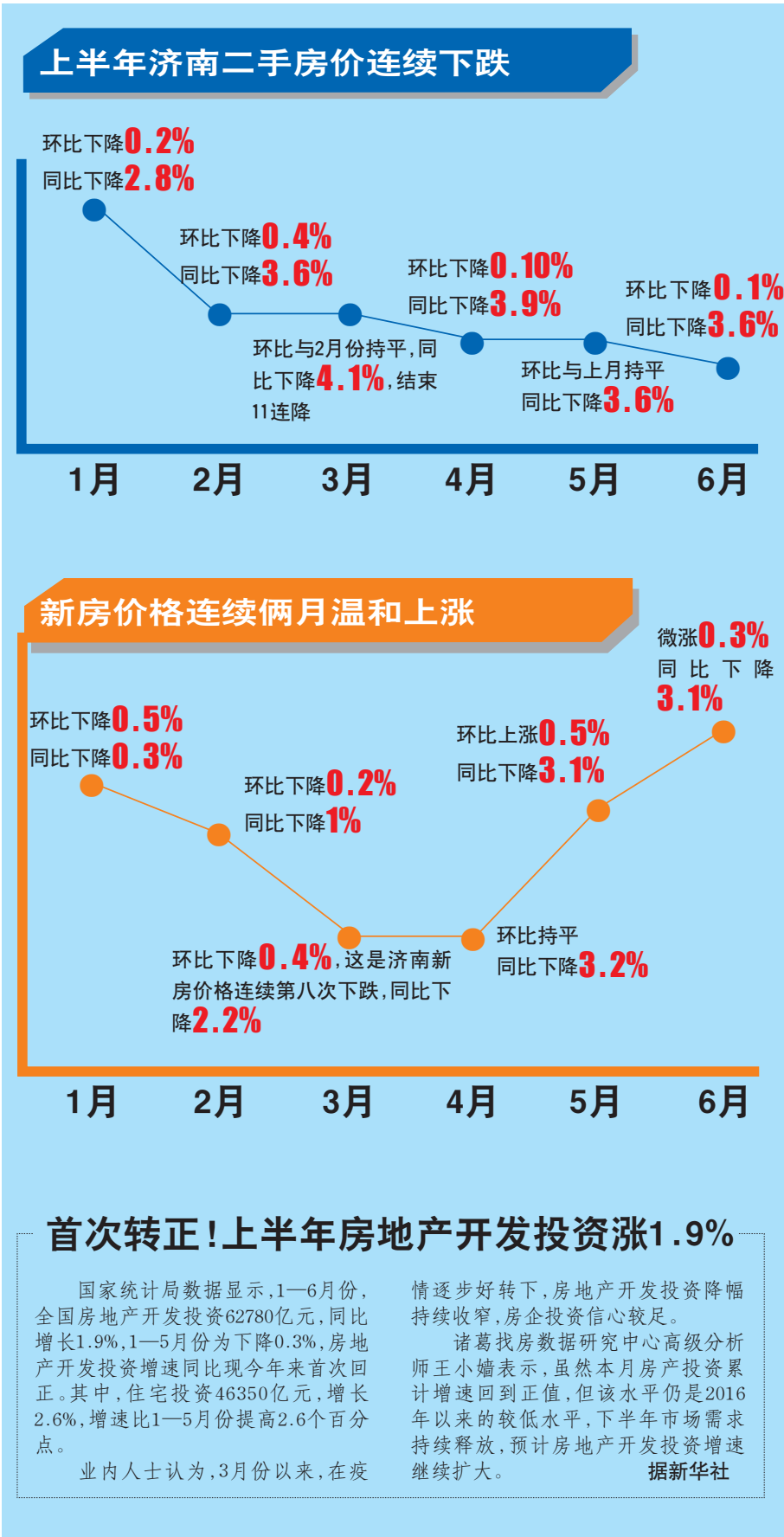
张善中在唐冶片区管理着15家门店。“复工复产后,也就是三四月份,一家门店每天带客量大大概7组左右,平均每个月有四五套二手房成交。”张善中说,受疫情和限购政策的影响,价格下降,目前唐冶片区均价在12000元/㎡左右。

“门店访客中,改善客户占比较多,约为50%,刚需客户占30%。”张善中说,疫情过后,环境好、面积大的房子成为新一轮的看房焦点。“很多人宅在家里办公、生活,小房子的劣势就体现出来,空间不足,私密性不够,这些都促使新一轮置业诉求的改变。”张善中说,在该片区,改善型的房源主力为135㎡—170㎡,比90㎡—120㎡的二居或小三居卖得好。

另外,很多长期租房者的心态也发生了一些改变,开始着手置业。

部分中介开始推售新盘

根据贝壳网二手房的挂牌数据显示,3月份,济南市新增二手房源10848套,4月



专家称短期不会大涨大跌

对于下半年的预判,济南市房地产业协会秘书长李刚表示,受市场下行和疫情叠加影响,预计全年住宅成交规模会有一定萎缩或是与去年的规模持平,“市场存量将继续增加,区域分化更加明显,综合考虑短期内出现价格大幅波动可能性较小。”李刚说,购房者可根据自身的购房需求,按照自己的节奏适时出手。

世联行山东区域总经理朱江说,“目前,济南楼市处于恢复期,房价会呈缓慢上升趋势,并不会出现大涨大跌现象。但如若后期库存降低,供应量无法跟上,房价自然会会上涨。”现阶段,他建议有购房需求的市民可择机入市。三宇和记房地产经纪有限公司总经理白秀彬也表示,“二手房目前价格在低位徘徊,而且配套设施好于新房。”他建议,如果手里资金充足,可以考虑现在入手。

相关新闻

济南新房年内二次上涨 专家称只是恢复性反弹

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 葛未斌 高茹 李庆斌

根据国家统计局发布的数据,6月济南新房价格环比上涨0.3%,这是新房价格继上个月上涨后,今年第二次上涨。专家认为,这只是疫情之后恢复性反弹的表现,并不能代表济南楼市回温。

东部部分楼盘价格上调

济南5月、6月新房价格连续环比上涨,记者咨询了世联行山东区域总经理朱江,“济南东部片区部分楼盘目前确实涨价了,5月份天鸿万象东方项目11111元/平方米,目前已经上涨到12000元。鲁能泰山7号,之前是12500—13000元/平方米,已上涨到13000元。”

此外,记者还了解到,华润公元九里项目自3月份首推以来,价格已从13500元/平方米上涨到15000元/平方米。

“济南新房价格连续两个月上涨,只是疫情之后恢复性反弹的表现,并不能代表楼市回温。受疫情影响,3-4月份房价已触碰到底,现阶段处在楼市恢复期,价格自然有所回升。”朱江说,新房价格止跌回升,这种情况不只出现在济南。统计数据显示,6月份,全国70个大中城市中,约70%以上的城市新建商品住宅价格上涨,而4月份这一数据仅有40%。

济南市房地产业协会秘书长李刚认为,2019年8月份济南市住宅价格指数一直处于下降趋势,2020年四五月份开始止跌回升,从整体来看,市场处于止跌回暖恢复期,基本保持平稳健康发展状态。

也有楼盘跌破拿地价

即便是济南单盘销售的冠军,融创文旅城半年任务指标也仍有缺口。“5月、6月售楼处的上客量较前两个月有明显的回落,市场节奏有所放缓。”冯经理说。同样,华润置地公元九里营销负责人孙淑豹也认为,在五六月份价格优惠有所回收的情况下,售楼处上客量有小幅下滑,市场整体比较平稳。

而另一面,一直没有销售起色的楼盘,迫于半年营销压力,不得不跌破拿地楼面价,启动断腕营销。唐冶片区的保利和唐悦色项目,拿地楼面价合计约14000元/平米,前期销售不温不火,6月该项目18层小高层以11999元/平米起的价格赔本走量。记者了解到,在汉峪片区、彩石片区同样有楼盘迫于市场压力打破楼面价销售。

业内人士分析,在当下市场行情下,低价促销仍是未来一段时间的主要营销举措,房企资金回笼的压力仍然很大。

多数开发商销量不理想

中国指数研究院公布的数据显示,2020年1—6月济南房地产企业销售金额TOP10企业合计销售金额为392.1亿元;销售面积合计286.3万平方米,融创中国、绿地控股和中海地产占据销售金额前三,领跑济南市场。总体来看,上半年受疫情因素影响,济南商品房成交金额同比减少16%,销售面积同比减少13%。

记者调查发现,除了销售排行榜上卖得比较好的十几个楼盘以及首开促销的部分楼盘,大部分楼盘其实处于一个不温不火的状态。中国指数研究院数据显示,东部某央企大盘近六个月成交仅10套。截至6月28日,国际金融中心片区仁恒公园世纪上半年网签套数为55套,距离仁恒公园世纪不远的招商公园1872半年内网签40余套。另外,汉峪片区中铁逸都国际三期·阅山近半年卖出42套,同样不太理想。