

D 齐鲁楼市

齐鲁晚报 2011.1.6 星期四

省城去年12月住宅成交2219套创峰值

是岁末疯狂, 还是供需“怪胎”

据济南市住宅与房地产信息网统计显示, 2010年最后一个月省城住宅成交2219套, 在传统的房地产市场淡季创造了去年自“4·17”新政以后省城住宅市场成交的峰值。

12月住宅成交超越“金九银十”

“虽然现在房地产市场已经没有相对明显的旺季和淡季之分, 但是12月份住宅成交量超越9、10两个月份还是值得关注的”, 省城某资深房地产分析人士说。

依据房地产市场经验, 正常市场情况下, 每年的4、5月份以及9、10月份是房地产市场的成交旺季。一般而言, 这四个月的成交量要高于其他月份。“当然这种说法并不是绝对的, 也有特殊情况, 2008年底就出现过强势反弹, 但这与当年经济危机的严重冲击有关”, 该分析人士说。

济南市住宅与房地产信息网数据显示, “4.17”新政出台当月, 济南市新建商品住宅成交量与以往相比出现大幅萎缩, 此后逐月上升, 10月份成交2148套, 创造了一个顶点, 经过11月份稍微下降之后, 12月再创新高。值得注意的是, 尽管12月份省城楼市成交达到2219套, 但是与国内许多同类城市相比, 这个数据尚比不上去年它们成交最惨淡的月份。上述分析人士强调, 这与房地产调控政策有关, 但绝对不是最主要原因。

或是供需矛盾制造的怪胎

该人士说: “可以说, 12月成交量创造新高是一种反常现象, 这也更说明了住宅市场供需矛盾尖锐”。新政之后, 济南市的市场成交量基本与市场供应放量成正比, 成交最高的10月和12月都有大量楼盘开

盘。而传统销售旺季的4月成交出现大幅萎缩, 也与市场供应有关。

房地产政策对开发商的影响远比对购房者的影响来得早。4月份本该是楼盘大量开盘的月份, 但是受新政影响, 众多开发商推迟了开盘时间, 使得本来应该供应相对充足的房地产市场变得紧张, 加上购房者的暂时性观望, 才造成了4月份成交大幅萎缩的现象。

“长期的调控未果, 房价越调越高使得购房者, 对房地产调控效果的预期下降, 只要有足够的购买能力, 许多购房者还会坚定的选择购房”, 该人士说, 这一点从今年的房价就可以得到验证, 尽管已经是“史上最严厉”, 但是房价依然再涨。

关于为何大量楼盘选择年底开盘, 业界普遍认为, 这可能与年度销售任务以及经营业绩有关。开发商手中普遍资金充裕, 年底开盘有缓解资金压力的动机, 但是鲜有楼盘会像2008年一样, 被资金压力逼迫着年底大幅度让利促销, 房价依然坚挺。

(楼市记者 王超)

相关链接▶▶

全国82城房价上涨 济南成交均价环比上涨1.68%

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市的全样本调查数据, 2010年12月, 全国100个城市住宅平均价格为8564元/平方米, 较上月上涨0.9%, 其中82个城市价格环比上涨, 18个城市环下

跌。价格上涨的城市中, 泰州上涨幅度最大, 为2.56%; 价格下跌的城市中, 下跌幅度最大的宁波跌幅为0.97%, 跌幅在1%以内的城市共有57个。济南涨幅为1.68%, 居19位。

波、福州和南京。从区域分布来看, 珠三角和长三角依然是高房价聚焦区域。

价格涨幅排名第11-20位的依次是: 廊坊、秦皇岛、郑州、台州、连云港、惠州、福

州、长沙、济南、南京、廊坊、秦皇岛涨幅2.01%、2.00%, 长沙1.70%, 其余城市涨幅2%之间, 济南以1.68%居19位。



回顾2010年12月, 百城住宅价格深圳以24902元/平排首位, 其次是上海、北京、杭州、三亚、温州、广州、宁

短讯

我省出新规限制高价

从山东省国土资源厅获悉, 我省已发出通知, 要求市、县国土部门对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的地块, 一律上报省厅和国土资源部。此

资源主现“高进行事价地秘通地要严用地

春节前楼市或将驶入“淡水区”

元旦期间, 济南不少楼盘的回笼及返乡客在住房上的 南西部大盘阳光100, 其项目 鲁商长春藤还是中建瀛园或