



CBD某楼盘近期推盘已经结束报名,现在意向购房者只能等下次开盘。

一季度多楼盘闹房荒,不理性购房又抬头

下半年房子集中入市,市场更稳

今年年初至今,房子成为老百姓最为关注的热词之一。“房子是用来住的,不是炒的”,在这样明确的属性定位下,大家更关注的是未来市场的变化和房价走势。从今年一季度来看,由于供应紧张,各大片区都呈现出“无房可卖”的局面,在这样的市场供求关系下,购房者的非理性购房情绪有所增强,购房预期较高。随着下半年市场供应量的增加,供求关系将得到有效缓解,下半年楼市也将更为稳定。

本报记者 魏新丽 喻雯

一季度供求关系紧张 热点区域普遍“房荒”

从今年年初到现在,济南新房市场供应量一直处于供需关系较为紧张的状态。近日,记者走访了济南市热点区域的代表楼盘,发现大多数楼盘已经无房可卖,或者只剩尾盘。

济南市东部区域,特别是唐冶、雪山片区等一直是热点区域,去年销售火爆,今年春节后,不少楼盘已经售罄。位于工业北路附近的新城香溢紫郡,3月初开过一次盘,推出房源100套左右,很快售罄,现在已无房可卖。置业顾问称,下一次开盘可能会在7月份。

西客站片区由于价格相对较低,最近也成为购房者较为青睐的区域。记者调查中,发现,片区在售的货量已经很少,鑫苑世家公馆推出82平的产品,售价9500多一平米,但只有50多套,推出就售罄了。置业顾问表示再推盘就是下半年了,大概在9月份。“西客站片区多数楼盘都已经无房可

卖。”该置业顾问称。

至于南部区域,本身新盘就较少,目前像鲁能领秀公馆等早已售罄。北部区域由于非置业热点区域,目前像万科、荣盛、三箭、海信等也有一些存货,但是货量并不多。

世联济南公司总经理吴庆说,3月初的时候济南市的库存比就只剩一两个月,现在会更少。“去年限购政策,新建高层住宅达到12层,小高层住宅封顶之后才能拿到预售证,这影响了很多项目的工期。原计划上半年开盘的项目推迟开盘。加之去年630后,土地供应较少,所以现在济南的市场出货量不大,从目前局部阶段供应来看,确实有点房荒。”吴庆说。

改善需求提前释放 非理性购房情绪增强

市场住宅存量少,相比之下买房者多,供求关系紧张,这也导致了购房者产生了非理性的购房需求,陷入恐慌性购房中。

3月底西客站片区一家楼盘加推最后一栋住宅楼,凌晨4点开盘,5点售罄,256套房源吸引了将近1000组客户。CBD片区一楼盘准备推120套房源,有意向的购房者已经接近400人。

吴庆认为,一系列调控政策之后,大家的购房资格很多都被压缩了,但是欲望很强。“从深层次来说,对人民币贬值预期较高,以及没有投资渠道,多年来房产增值的经验,导致大家购房欲望比较强。”吴庆说。

今年年初,山大新校区落户章丘的新闻,让章丘的房价大幅上涨。市民李先生看好大学城的发展,便全款在章丘购置了一套小产权房,房价在7000元一平。“当时房价涨的很快,从三四千一直涨到了七八千,心里就有点恐慌,以前在置业问题上吃过亏,一冲动就入手了。”李先生说。李先生此次置业是投资需求,交了定金后发觉全款压力较大,思索再三,他又把买的房子给退了。

济南市建设部门有关人士说,市场确实有一点恐慌情绪。“在3月初

的时候,恐慌不是特别严重。不过章丘和山大搬迁把市场炒作起来了,非理性情绪加剧。本来是两三年后才需要改善的人群,会提前入市。”该人士称。

“其中,某些中介和代理机构起到了不好的作用。”该人士说,像此前中介疯传济南限购加码,以及炒作东部一家楼盘卖到4万3等事例,都影响了市场的预期。

下半年供应集中入市 楼市将更为稳定

虽然一季度济南新房市场供应不足,并且将持续一段时间,不过业内人士分析,从五六月份开始,将陆续有项目入市,下半年市场供应将集中爆发,市场可能出现反转。

下半年,济南东部将有集中供应。绿地集团山东事业部有关人士称,6月份唐冶片区的绿地城将推出1000套房源左右。鲁能泰山七号,滨河左岸等,从6月开始都有大量项目入市,但是货量较为可观。

因此,业内人士预测,随着下半年供求关系的缓解,市场可能出现反转,下半年楼市也将更为稳定。

虽然目前热点一二线市场新建商品住宅处于低位,但是从全国来看,去库存仍是主流声音。“虽然公寓售卖火爆,但是济南商办库存依然风险较高,去化周期在三四个月左右。”济南市建设部门有关人士称。

吴庆认为,济南短期内供需关系失衡的现象很快将得到缓解,而且全国房地产市场都在降温,一些需求和预期会有所下降,“六月份供应激增,前期会达到一定的平衡,再往后甚至供应会超过需求,调控并不紧迫了。”吴庆说。

不过,住建部日前的视频会议指出,要对开发企业和中介的违规行为进行监管。主要监管内容是“提供虚假证明,扰乱市场秩序;造谣生事,误导市场预期;垄断房源,操纵市场价格”。预计下一步,济南也将加强这些行为监管力度,维持健康的市场秩序。

记者手记

现在适合买房吗?

2016年的济南楼市和全国大多一二线城市一样,经历了一波超乎所有人想象的调整洗牌,大家为房价的疯涨惊叹,也为调控政策的严厉惊叹。想必很多业内人士今年来都会被身边的亲友问及这样的问题:“现在适合买房吗?”

经历了楼市的一波调整,大部分购房者确实迷茫了,加之有一些企业、中介机构等违规炒作,鼓吹房价上涨,让很多购房者不知所措。面对“现在适合买房吗”这样的问题,很多业内人士也不知该如何回答,因为每个人买房的需求不同,经济能力也有所差别,市场的普遍现象也不一定适合每一位购房者。

身边有朋友在去年房价上涨的中期,百感交集中买了房,后期房价又涨了,回头看的时候,发现房子买对时候了,比今年买房少花六十多万。可仍然记得,他当时买房时四处求经,请教当时市场适不适合买房,然而最终促使他做出决定的并不是哪一位业内大咖给出了预见性的意见,告诉他房价还要继续涨赶紧下手,而是他两年内要结婚需要有新房子当婚房,只能硬着头皮买。这便是刚性需求的置业,即使是放在现在,他也得买,因为对于他来说,房子升值的意义远不如他迫切居住的实际,房子是用来住的,满足居住需求的购买,只要在自己能力允许范围内都是合理的。

而现在一些朋友问“适合买房吗?”是出于投资的需求,有的甚至不是用自己的闲置资金,而是要凑钱买房来投资。对于这样的情况,那便不合适了,政府下了很大的决心稳定房地产市场秩序,房价一时间不会再被疯炒起来,也不要想着钻一些投机倒把的空子。网签不能随意撤,合同不能随意改,买下了房子投资也是一个长期的事情,这样就要更多参考市政的规划和城市产业的布局了。

记者 葛未斌