

编者按

7天假日,济南楼市成交量仅101套,可以用惨淡来形容。这种结果似乎是对“9·29”楼市调控的一种呼应。但这次是“真摔”吗?7日,省城一楼盘又现抢房。一时之间,楼市是冷还是热,真成了一个矛盾现象的背后,深层次的原因是什么?又该如何看待济南目前的房价?

头几天惨淡 末一天抢房

黄金周期间济南日均成交仅十余套,最后一天600套房源被选走580多套

本报济南10月7日讯(记者张璐 李飞)似乎是“9·29”调控发了威,黄金周期间,济南楼市日均成交不过十余套。但长假最后一天,济南北部一家楼盘600余套房源在一天被选走580多套。冷热并存,让人不好理解。专家称,矛盾现象的背后,反映的是供需不平衡。

济南房地产官方网站的数据显示,“十一”期间,省城住宅成交量仅为101套。其中国庆节当天,成交量为19套,环比前日减少133套。2日成交14套,3日20套,4日13套,5日14套,6日11套,7日截

至下午6时30分,成交量为10套。黄金周7天,省城共成交101套住宅,而黄金周前一天,成交量是152套。可以说,长假期间济南楼市成交惨淡。

这一状况与记者走访楼市时的直观印象基本吻合。7日上午,记者来到英雄山路附近一家楼盘,偌大的售楼大厅里空空荡荡,连一个看房的人都没有,售楼人员都坐在前台后面聊天。在附近另一家楼盘,看房者也是寥寥无几。

7日下午,山东中原地产楼市调查人员的反馈信息也显示,长假期间,10套的总成交量是济南

楼市在售楼盘的平均水平,个别成交量较低的楼盘7天只卖出4套房。

与成交惨淡形成鲜明对比的是,在7日济南一家楼盘举办的选房活动中,数百名意向购房客户将现场围得水泄不通。几乎所有被允许进入售楼大厅的购房者都是一路小跑冲到销售控表前挑房。到下午3点,该楼盘推出的600余套新房源中580多套已被选中。

一冷一热,如何看待?“这反映了目前济南楼市的供求不平衡。”世联信立怡高总经理朱江

说,济南虽然是个省会城市,但目前在售楼盘仅五六十个,不及潍坊一半,而可售房源总量仅为潍坊的40%。反映在房价上,济南房价大幅上涨,近两年来潍坊却没有出现大起大落。朱江因此认为,观望中的刚需一遇到合适的房源就会出手。

协和学院杯
短消息大赛
齐鲁晚报·山东协和职业技术学院联合主办
电话:0531-88795666 88795777
读者评报专线96706

上海:

限每户新购1套房 积极准备房产税

据新华社上海10月7日电 上海7日出台楼市调控意见。

意见规定,按照国家加快推进房产税改革试点的工作要求,上海将积极做好房产税改革试点的各项准备工作。“房产税‘引而待发’,但是信号越来越强烈。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成说。

此外,意见还暂定本市及外省市居民家庭只能在本市新购一套商品住房(含二手存量住房)。违反规定购房的,房地产登记机构不予受理房地产登记。房地产企业应严格按照申报价格明码标价、一房一价对外销售,销售价格超出申报价格的,应当再次报房管部门备案。

深圳:

楼市逆市暴涨 执行力待加强

在国家“限贷令”和深圳“限购令”双管齐下调控作用下,“十一”黄金周期间,深圳市新房产成交量依然出现井喷式“暴涨”,是去年国庆节同期深圳新房产成交量的3.5倍,出乎市场预期。

中原地产市场部总监王世界表示,根本原因可能是深圳的刚性需求太大,根据统计,深圳目前住宅总量约有150万套,仅仅能解决400万-500万人的居住问题,而目前深圳常住人口总数超过1000万。

深圳市社科院城市营运研究中心主任高海燕认为,根本原因在于政策执行不到位。(据新华社)

为啥冷? 观望多,出手少



楼市调控带来观望,一些楼盘不好卖了。 资料片

黄金周期间济南楼市为何如此低迷?山东中原地产调查人员称不少购房市民选择外出度假;长假期间济南在售楼盘基本没有房源推出,同时针对长假的优惠幅度太低。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗教授认为,“政策的出台,对黄金周期间有可能产生的房地产泡沫是一个打击。”李铁岗分析说,“市场迅速形成了新的观望局面,目前开发商和消费者还处于重要的博弈

状态。”

在省城东部一家楼盘的售楼大厅里,前来看房的市民龙先生告诉记者,新政让他再观望观望。

除了上述原因,中原地产的调查人员还称,济南楼市历年长假成交都不理想,而且长假期间楼市来访有明显先抑后扬特点。济南西部一家在售楼盘销售人员说,前两天他们项目单日来访市民不足十组,而长假后两天单日来访量已经超过二十组。

(李飞 张璐)

为啥热? 房源少,刚需多



省城一家楼盘的选房活动吸引了大批市民。本报记者 张璐 摄

山东中原地产的楼市调查人员认为,楼市成交激增有两个前提条件,一是市场房源突然放量,大批新房源进入市场;二是在售项目价格出现大幅度波动,如推出大幅折扣的限价房屋,“长假期间这两个条件都不存在,楼市成交低迷并不意外。”

而业内人士统计后称,目前济南楼市可售房源在20万平方米左右,按100平米一套计

算,可售房源不过2000套,与济南正常月份单月成交量接近。但业内人士特别提醒,这20万平方米的可售房源以中大户型为主,不与中小套型、中低价位的刚性主力购房需求不相匹配,而且“实际在售套数可能远低于2000套”。业内人士由此认为,“市场可售房源的有效供给不充足,而刚需又太多”是长假期间济南楼市出现抢房的主要原因。

房价最该降,济南列第二?

地产商称这只是市民的一种愿望

“很意外,没有想到”

7日下午,山东大学房地产研究中心主任李铁岗接受记者采访时表示“很意外,没有想到。”李铁岗说,济南起码应该

排在北京、上海等一线城市之后。

中齐房产的销售负责人则表示,对于媒体通过民调做出

的上述降价城市排行榜,只是市民对房价下降的一种愿望,到底房价能不能降, shouldn't 应该降还得看市场的需求和政府的

调控等各方面因素。

不过采访中,不少市民表达了不同的态度,他们认为,房价有点高,有下降的空间。

地产商称房价下降可能性不大

山东中齐房地产开发有限公司一位销售负责人向记者表示,市民之所以认为省城的房价高,主要原因是济南房价的上涨幅度过快。2010年下半年

开售的新楼盘很难寻觅8000元/平方米以下的房屋价格,可能是在西外环、北外环还有,但是少量。

对于济南的房价能不能降

的问题,不少开发商认为,2010年省城的房价总体上没有大涨,比2008年和2009年的涨幅也小。但是,省城在扩容,人口数量不断增加,大中专毕业生

以及外来务工人员的房屋需求不断增加,再加上土地成本增加,房地产商有钱买不到地等原因,济南房价下降的可能性也不大。

专家称这是对济南房地产的提醒

李铁岗说,前几年,济南房地产市场不温不火,与其他房价上涨较快的城市存有一定差距。近两年房价的上涨速

度处于国内前列,与城市基础设施的建设有关,也与诸多地产商的到来有关。“济南的房价不能再增长这么快

了,否则就会成为以后持续发展的障碍。”李铁岗说,济南房价降到6000元还是比较合理的,同时他更认为排名

的出现,对政府、开发商都是一个重要的提醒。“要认真去反思济南的房地产市场应该如何健康发展。”

就在人们关注着黄金周楼市成交量的时候,另一则消息又将人们的眼光聚集到了房价上。

近日,新华网“新华房产”栏目评出“2010中国房价最该下降的八大城市”,济南排在三亚之后,位居第二。对这一消息,有人质疑其权威性,也有人认为这是一种警告。

本报记者 李飞 师文静

新华网:

济南房价 6000元较合理

记者在9月30日新华社房产发布的消息中看到,2010年中国房价最该下降的八大城市中,济南位于第二位。

新华房产的分析认为,两年前济南东部不少房价尚在4000元以内徘徊,全运会举办权的获得以及东部体育场馆建设带动了本区域房价迅速上位,与此同时,济南中心区房价在名企带动下迅速拉开层次。

对于济南房价应该下降的原因,新华房产认为济南总体资源不足以支撑一个特大城市的房屋价格,并且山东全省总体均价呈现快速上涨态势。而省会吸纳的投资消费带动房价快速上涨的局面不可持续,预期济南房价稳定在均价6000元左右比较合理。