

盘点去年济南二手房市场

房价涨了千元 成交降近三成

本报1月6日讯(记者 喻雯 实习生 赵军光)2010年,在楼市调控政策的影响下,济南的二手房市场相比2009年出现了较大的变化,均价在7500元/平方米—8000元/平方米,比上年上涨了1000元左右;全年成交21000套房,较上年下降27%。业内人士预测,2011年,省城二手房价格将处于稳中有升的趋势。

新政显威力

成交降27%

“2010年,济南二手房受系列楼市调控政策的影响很明显。”21世纪不动产济南孚瑞加盟店运营总监王伟表示,对此,他们公司做的“二手房成交变化曲线图”有很直观的体现。4月份,“国十条”政策出台后,济南市场反应较慢,市民处于观望状态,5月份,成交量开始下降,6月—8月,二手房成交量到了曲线最低点。8月底,市场开始回暖。为了防止二手房交易量在10月份出现井喷现象,“9·29”政策出台后,从10月下旬开始,二手房成交开始变得平稳,这种状态一直持续到12月份。

根据记者从济南房管部门获得的数据显示,2010年,省城二手房网签成交量为21046套房,与2009年28794套的成交量相比,同比下降了约27%。

虽然成交量相比2009年有较大幅度的下降,但记者采访的多位业内人士均用了“平稳”来形容2010年的市场,而价格则是“温和上涨”。“2010年的济南



去年全年,二手房均价涨了千元左右。 本报记者 周青先 摄

二手房市场可谓波澜不惊,在调控政策影响下平稳运行,也充分体现了济南市场的抗风险能力。”省城资深二手房地产评论人方瀛总结说。

均价上涨千元

今年稳中有涨

王伟表示,济南去年的二手房均价在7500元/平方米—8000元/平方米,比前年的均价上涨了1000元左右。历下区泉城广场以东、二环东路以西的二手房房价在9000元/平方米—10000元/平方米,西外环附近的二手房房价到了7000元/平方米。“涿口以北的二手房也到了

7000元/平方米左右,像太平洋小区二手房房价到了6700元/平方米。”王伟称,去年下半年以来,济南二手房的刚性需求片区出现了变化和转移,之前最热门的片区主要集中在历下区、市中区,现在已转移到了西北部的槐荫区和天桥区。

新的一年,市场走向究竟如何?王伟表示,相比新房,二手房市场受政策的影响要小,而且往往要滞后,二手房受位置和个体业主心态的影响较大,受资金的影响相比新房要小,不少位置不错的二手房刚性需求仍有着较大的吸引力。在供不应求的市场下,2011年,二手房房价还将处于稳中上涨的趋势。

行业动向

防止放贷量剧增引发监管层注意

多家银行年初谨放房贷

本报1月6日讯(记者 邱祎)每年年初,各个银行的房贷额度都较为宽裕,而今年却一反常态。6日,记者从济南多家银行了解到,因为有2010年年初放贷量剧增引起监管层关注的“教训”,今年省城不少银行放贷都很谨慎。

6日中午,记者来到中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行等多家银行营业部,不少银行的客户经理都在忙着为客户办理房地产贷款手续。“元旦过后,去年年末申请的房贷陆续批了下来,这几天一直在忙着分批打电话通知客户来银行办理房贷手续。”位于涿源大街的一家银行的客户经理李小姐告诉记者。

记者咨询了多家银行的客户经理,多数表示今年年初银行的房贷发放力度明显减轻,显得非常谨慎。“这种情况是银行接受了2010年年初的‘教训’。2009年年末因为房地产市场回暖,银行出现房贷申请排队的情况,去年年初不少银行开始集中处理2009年年末积压的

单子,造成2010年1月份放贷量剧增,引起了监管层的注意。”中国农业银行的客户经理张芳说。

“去年银行已经多次上调存款准备金率了,再加上稳健的货币政策,今年新增贷款规模应当比去年低。”泉城广场附近一家国有银行的信贷部工作人员说,具体信贷规模要等央行年度工作会议和各商业银行总行工作会议后才会确定。

至于目前房贷发放的谨慎状况会不会影响房贷的折扣,多家银行都表示,八折、八五折的利率折扣现在还不难申请,但七折利率优惠不会再出现了。在采访中记者发现,在几家国有银行还十分看重房贷业务的同时,多家股份制银行都开始“看淡”房贷市场,个别股份制银行甚至放弃了二手房贷款业务。“房贷利率折扣让银行利润减少,不如企业的经营性贷款和消费贷款利率水平有吸引力。”招商银行一位个贷部客户经理说,股份制银行不能和国有银行拼规模,走薄利多销的路子。

天材教育

2011

教育局天材专项助学金指定机构

>>>> 天材帮您解决学习问题

还是来天材!

冬日暖阳贺新年 三重优惠等您进

报名即有课时优惠并可获赠价值680元新年大礼包一份

及价值1800元的名师讲堂入场券一份

课程名称	课程目的	适宜学员
初中中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	初中、高中毕业生及同等学力学员
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	2011年中考考生
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	中考冲刺班学员
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	中考冲刺班学员
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	中考冲刺班学员
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	中考冲刺班学员
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	中考冲刺班学员
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	中考冲刺班学员
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	中考冲刺班学员
中考冲刺班(2011)	根据中考最新命题动向,系统梳理知识网络,突破难点,提升方法,全面提升素质,提升应试能力,快速提高学习效率。	中考冲刺班学员

冲刺期末 备战高考

锁定命题范围 针对性冲刺

精准经典题 针对性提高

拓展答题思路 针对性训练

优秀教师一对一 小初高全面提升!

九个校区 就近选择

87078001