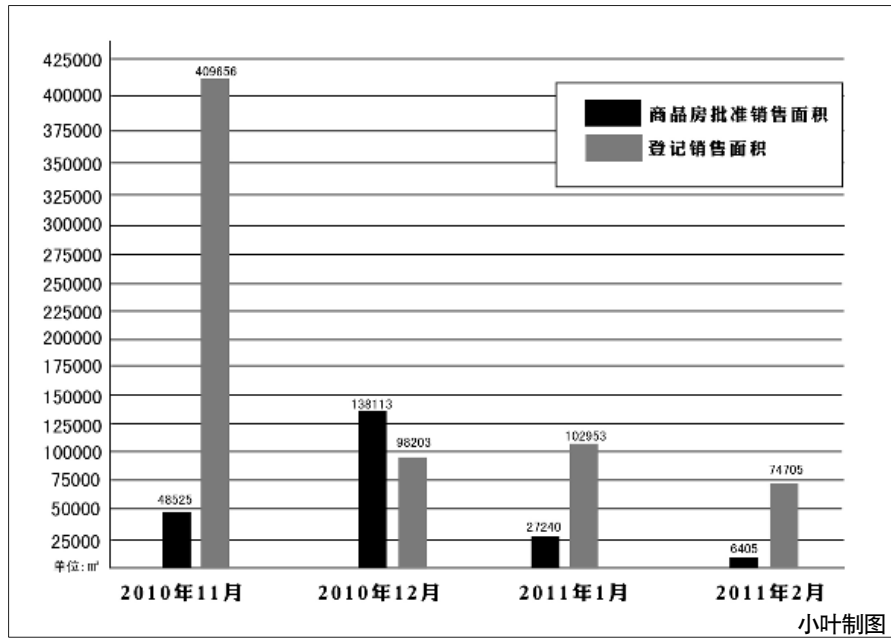


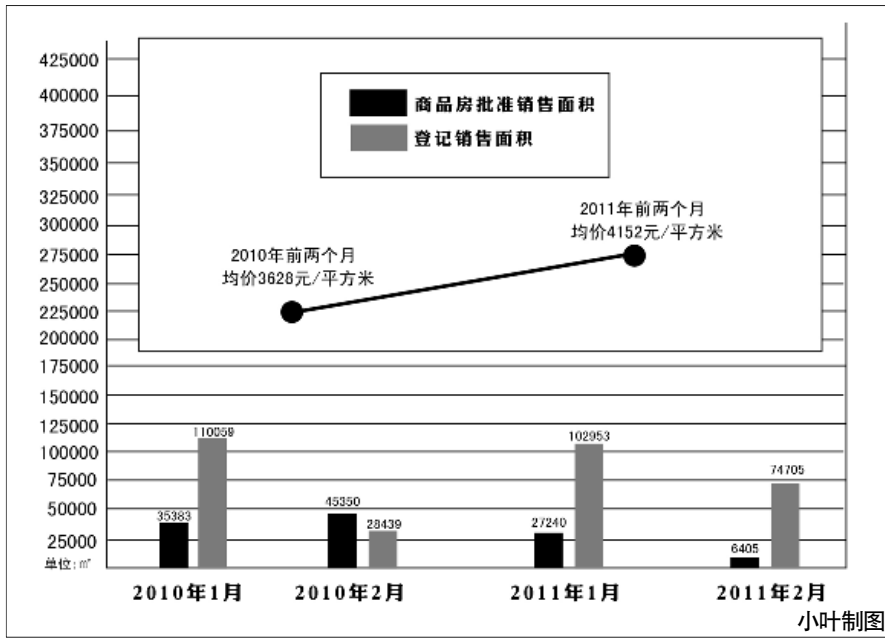
去年均价 3757 元现在均价 4152 元

今年前两个月总体量价齐增,“聊城版”房地产调控政策有望出台

本报记者 杨淑君



2010年11月至2011年2月,聊城市商品房批准销售面积与登记销售面积对比示意图。



2010年和2011年前两个月商品房批准销售面积和登记销售面积对比示意图。

到3月21日,“鲁八条”满月,济南、青岛楼市成交量下滑。统计数据显示,去年年末至今年2月底,聊城城区商品房均价小幅上涨,总体涨幅不到一成。销量也在平稳增加。市住建委开发科透露,聊城版房产调控政策已起草完,近期有可能出台。

探房价

前两个月均价比去年同期涨14.4%

聊城市住建委提供的数据显示,2010年11月,城区商品房批准销售面积48525平方米,登记销售面积409656平方米,前11月均价3850元/平方米;2010年12月,城区商品房批准销售面积138113平方米,登记销售面积98203平方米,全年均价3757元/平方米;2011年1月,城区商品房批准销售面积27240平方米,登记销售面积102953平方米,均价3966元/平方米;2011年2月,城区商品房批准销售

面积6405平方米,登记销售面积74705平方米,前两个月均价4152元/平方米。而去年同期,即2010年1月,城区商品房批准销售面积35383平方米,登记销售面积110059平方米,均价4050元/平方米;2010年2月,城区商品房批准销售面积45350平方米,登记销售面积28439平方米,前两个月均价3628元/平方米。

聊城市住建委一位工作人员告诉记者,商品房的批准销售面积是根据

开发商申请审批确定的,而登记销售面积则是房屋的成交销售量。每月统计的批准销售面积是开发商申请获批后,每月新增的可销售面积。

该工作人员告诉记者,自从去年年末至今,聊城城区商品房价格没有出现大幅上涨,但是今年前两个月的均价比去年同期上涨14.4%。“可能是因为去年二月份正好赶在春节假期,影响了销售量和销售价格。”

购房者

涨价是慢了 还想再等等

3月23日和24日,记者走访了市区近十个楼盘的售楼处发现,有不少市民询问价格之后,都很关心今年的房价会不会下降。

23日下午,在金柱·月亮湾售楼处,市民张先生说,因为计划买房,自从去年开始,他就关注房价。“去年就是上网看看,今年春节过后才开始转楼盘。”张先生说,调控房价的政策一条接一条,本以为房价会下降,可一个月中,一平方米又贵了100多元。“涨的是比去年慢,可还

是涨了。”张先生纠结地说,今年年后可看的房子比去年少多了,没有几套房子有优惠政策。

24日在阿尔卡迪亚售楼处,市民李先生说,去年年初他看好一套房子,没买,没想到过了一年,一平方米涨了好几百元。“现在开盘的楼盘太少了,再等等,看房价会不会降。”李先生说,他在报纸上看到调控政策实施后,济南、青岛的房子成交量都下降了。他想再等一段时间,看聊城会不会受到调控政策的影响。

开发商

今年新开盘少 短期不会降价

今年1月16日,史称最严厉的房产调控政策“新国八条”发布;2月21日,“鲁版”限购令出台,强调和重申了国家政策,引导市场供给结构、理性购房。“二套房首付60%,1.1倍利率;三套房禁止贷款。”新坊街星光房产的一位工作人员告诉记者,受这一政策的影响,购买第二套房的市民减少了,银行对于购房贷款的审批也比原来更加严格。

星光房产策划部经理张攀告诉记者,因为今年星光在售的都是去年开盘的一些尾盘,所以价格和原来相比变化不大,前去咨询的市民仍然很多。

荣盛房产策划部经理姬长兵告诉记者,今年三月,阿尔卡迪亚和西湖馨

苑楼盘的销量和去年的一样可观,尤其是西湖馨苑项目开盘成交率依然非常高。“受市场房源供应量影响,今年的房价比去年同期上涨了一成左右。”他说,聊城楼市已经受到国家关于预售控制、银行信贷政策以及加大保障房供应量等政策的影响,再加上城区限价房、经济适用房、廉租房等的陆续增多,投资炒房客明显减少,一些中低收入的客户人群也很可能被分流。购房者的观望情绪也在不断加重。但是今年以来,市区在售楼盘数量很少,市场供应量不大,而市民需求量仍然很大,这种政策影响还没有完全显现出来。

“在房价小幅上涨的同时,销量也

和去年同期持平。”对于今年的房价走势,姬长兵说,随着日益严厉的调控政策陆续出台,今年的房价不会出现大幅上涨。此外,根据他了解的情况,今年下半年城区包括开发区将会迎来大量楼盘集中开盘销售,市场供应量剧增,竞争也将日趋激烈,可能会有一些楼盘为了促进成交量推出一些优惠政策,开发商也会在产品质量上多下功夫,以应对调控下的市场“大幅回落的情况短时期内不太可能。”他说,当前购房者中绝大多数是刚性需求,并且需求量仍然很大,随着聊城城市的不断扩张,城市化进程的不断加快,这类人群将会是今年聊城楼市购买者的生力军。

部门

“聊城版”调控令或出台

记者从聊城市住建委了解到,为了给中等收入群体提供住房保障,2011年,聊城市政府将限价商品房建设列为城区20个重点项目之一,计划落实土地300亩,建筑面积40万平方米,工程建设投资9亿元。“项目选址已确定,”聊城市住建委开发科科长郑怀军介绍,限价房建设位置大概在南外环以内、聊位路以东。目前一期工程计划征集100亩土地、14万平方米,土地征集手续、规划设计同步进行中。

“《聊城市限价商品住房管理办法》已经起草完毕,”郑怀军说,目前正在报

市政府审批。他透露,这一管理办法中,详细规定了申请限价商品房的收入水平,以及限价房的建设面积和销售价格。“限价房的房价有可能比同等水平房屋价格低20%,规划面积在70平方左右、80平方以内,”他说,对于各县(市、区)原则上不搞一刀切。但这些细则都在讨论中,还没有最终定稿。

该科的另一位负责人说,目前聊城正在积极落实全国和省的房价调控政策,稳定聊城的房地产市场。“我们也起草了一个聊城的房地产调控政策,近期有可能会出台。”



24日,市民在阿尔卡迪亚小区售楼处看楼盘模型。 本报记者 邹俊美 摄