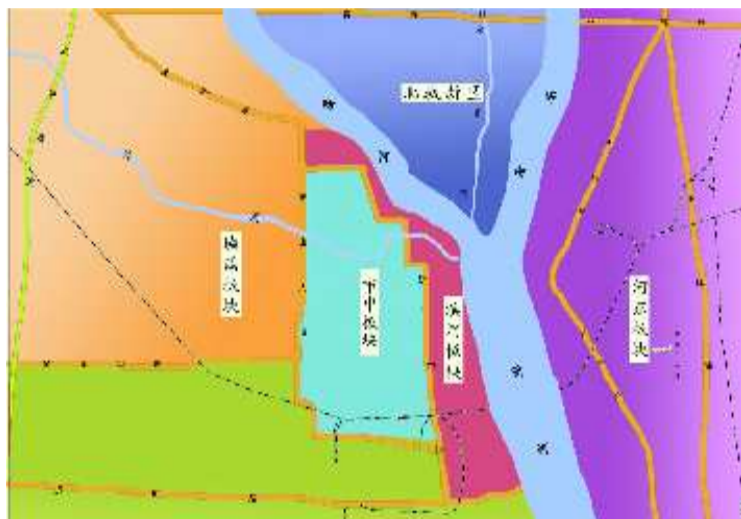


推售节奏放缓

临沂楼市需求依然向好

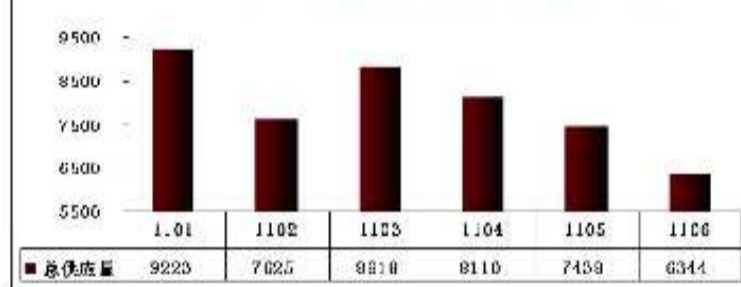
2011年上半年,新政频出,遏制房价过快上涨是全年的主基调。先是新国八条出台,紧接着房产税在万众瞩目中推出,以公租房为代表的保障性住房也在大量开工建设。另一方面,国家为了抑制通胀,半年内6次提准2次加息,这也在客观上极大的打击了房地产市场。曾经只涨不跌的房价终于低下了高昂的头颅,国内一线城市部分楼盘的价格已经出现了松动。那么在临沂这座三线城市,这半年的房地产是怎样的情况呢?本期《楼市周刊》对此进行了一番梳理,希望能对准备置业起到一定的参考作用。

临沂楼市



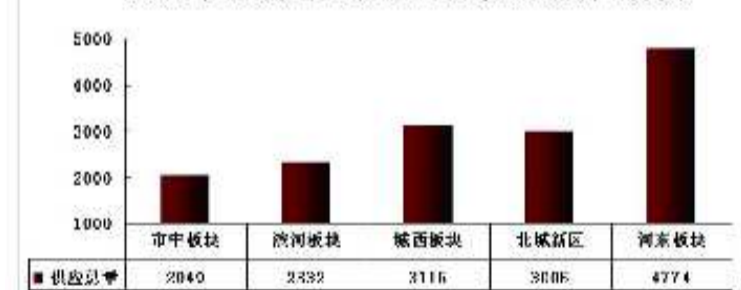
2011年上半年普通住宅市场总供应量为15275套,较去年同期大幅上涨,其中新增供应量7531套,共消化房源9695套,107.48万平米,总销售额为42.79亿元。从价格来看,上半年价格整体呈上扬趋势,截止到6月底,市场整体成交均价在4479元/平米(不含罗庄)。

2011年1月-6月普通住宅供应量月度变化(套数)



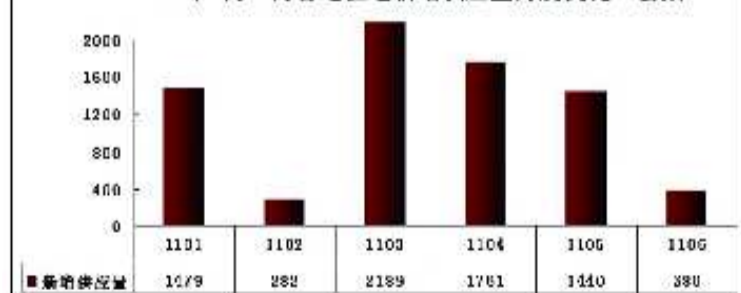
上半年临沂住宅总供应量为15275套,较去年同比上升74.99%。从各月份来看,受去年第四季度市场供应集中放量影响,1月份市场总供应量达到历史最高点。2月受春节假期影响,市场供应量出现明显回落。3月份以来,受新一轮宏观政策的影响,各大开发商开始保持谨慎推盘节奏,上半年市场供应量整体呈下滑趋势,尤其是新增房源下滑明显,市场以消化历史存量房源为主。

2011年1月-6月各板块普通住宅供应量分析(套数)



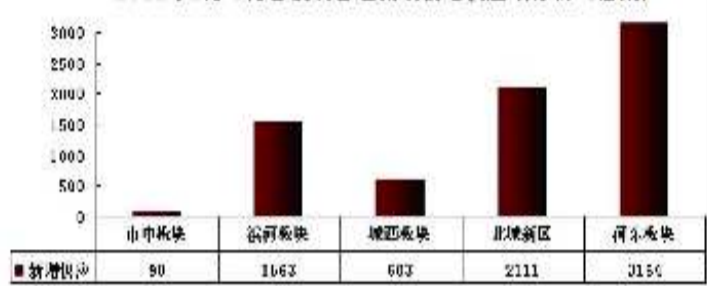
从区域来看,河东板块供应量居首位,4774套,占整体供应量31.25%;其次是城西板块和北城新区,分别为3115套和3005套,所占比例为20.39%和19.67%;上半年河东板块经济开发区新面市项目较多,带动该区域的整体供应增加,成为市场供应的第一大区域。

2011年1月-6月普通住宅新增供应量月度变化(套数)



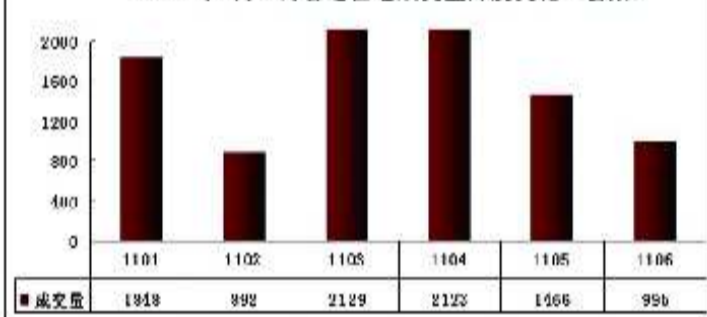
上半年普通住宅新增供应量为7531套,整体来看市场新增供应不足,市场真正“有房可售”的楼盘较少。上半年市场供应高峰出现在3月份,市场共7个项目有新产品推出。之后市场各月新增供应逐月下滑,尤其是在传统的5月份销售旺季,市场反而表现平淡。

2011年1月-6月各板块普通住宅新增供应量分析(套数)



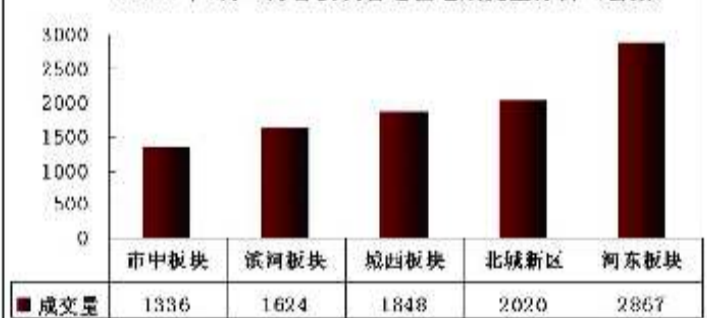
从区域分布来看,河东板块新增供应量最多,3164套,占到整体新增供应的42%;其次是北城新区,2111套,同时上半年北城新区部分项目开发进度放缓,预计下半年这部分项目将会逐渐面市;目前市南板块市场在售项目屈指可数,供应量最少;

2011年1月-6月普通住宅成交量月度变化(套数)



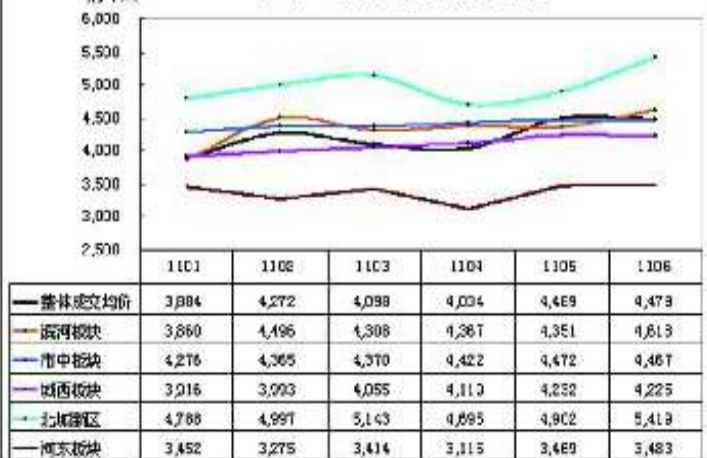
上半年住宅共消化房源9695套。上半年受新增供应下滑影响,市场成交量出现同步的下降。但从上半年各开盘项目成交情况来看,大部分项目保持50%以上的成交率,市场依然保持火爆需求。

2011年1月-6月各板块普通住宅成交量分析(套数)



成交量的区域分布与总供应量及新增供应量保持较大的一致性。河东板块是成交量最大的区域,2867套,占整体成交量的29.57%;其次是北城新区,2020套;市南板块成交量最少。

2011年1月-6月住宅成交均价月度变化



上半年市场整体成交价格保持平稳上扬趋势。3-4月份受河东板块低价楼盘开盘成交放量的影响,拉低了市场整体成交均价。从各板块成交价格走势来看,上半年滨河板块、北城新区两大板块价格上涨最大,其中北城新区整体均价突破5000元/ 大关;作为传统的低价区域城西板块市场成交均价也已经突破4000元/ 大关;河东板块上半年价格保持平稳,成为市场的价值洼地。

(本版数据由世联怡高提供)