

上半年二手房成交量持续低位徘徊

# “刚需”份额占九成

2011年上半年,在严厉的政策调控背景下,投资客淡出市场,济南二手房市场成交量持续在低位徘徊,几乎完全依靠刚需购房者支撑;但价格一直维持“高位”状态,呈现出“量低价高”格局。

## 二手房成交低迷

据济南市网上房地产数据统计显示,2011年上半年济南二手房成交量累计约为9368套,同比下降4.4%,其中二手住宅成交约为9001套。

2011年上半年,在经历了1月份1994套的短暂火爆成交后,2月受限购政策影响,开始大幅度下滑,环比

1月份下跌42.53%。之后二手房成交量持续低位徘徊,3月份成交量为1470套;4月略有上升,成交1548套;5月份又下降到1443套;6月份成交量为1591套,整体呈现上下微调格局。

有分析人士认为,限购、限贷以及加息等政策的实施,将投资客挤出

二手房市场的同时,也将一部分刚性需求购房者隔离在市场外,市场观望情绪高涨;从二手房供应市场来看,卖方市场也同样进入了观望期,不少业主开始暂缓出售计划,或者倾向于转售为租,以规避限购令政策。尽管二手房挂牌量一直较高,但成交量持续在低位徘徊。



## 价格依旧坚挺

年上半年济南二手房挂牌与2010年年底均价相比,有大幅上涨,比去年同期上涨了1000元左右。2011年1月二手房挂牌价8692元/平方米,环比2010年12月上涨1.89%;2月8745元/平方米,环比微涨0.61%;3月8809元/平方米,环比微涨0.73%;4月8926元/平方米,环比上涨1.33%;5月8988元/平方米,环比继续微涨0.69%;6月8895元/平方米,环比下跌1.03%。与

往年相比,上半年二手房价格涨幅有所趋缓,但整体均价却一直稳中有升。

“二手房和新建商品房不同,多数业主不会受到资金链紧张等情况限制,因此在市场行情不好的时候,除非急需套现用钱,更多客户还是会选择‘以租代售’或者观望的形式等待好行情,而不是低价卖房。”齐鲁楼市不动产某资深经纪人表示。

## 二手房进入“刚需时代”

限购、限贷政策的实施,投资客被挤出市场,二手房市场进入“刚需时代”。

2011年上半年,婚房购房者、改善性购房者、学区房购房者成为二手房成交的绝对主力,占据楼市成交量的九成左右。搜房网数据显示济

南市2011年网友搜索2居室的比例高达57.81%,占据所有居室中的一半以上;其次是3居,搜索比例占26.75%。

齐鲁楼市不动产济南区域总部相关负责人表示,上半年受限购政策影响,二手房市场出现了“两极分化”

的现象,部分资金充裕的购房者选择了“一步到位”,以购买婚房的刚需客群为主力;而购房资金受限的购房者依旧选择了小户型,以便暂时满足居住需求,婚房购房者与改善性客群撑起济南二手房市场。

(楼市记者 陈晓翠)

限购持续扩大、特价房增多

# 二手楼市或将持续走低

7月份济南二手房住宅成交量为1363套,环比下降了约15%,比去年同期也有下降。受商品房特价潮以及限贷政策影响,成交量继续萎缩,不少中介面临连续零成交的“窘境”。



## 二手房市场被冲击

进入7月以来,省城楼市“特价房”频出,致使部分二手房准客户转向一手房,成交量萎缩。7月二手房总成交量为1410套,比6月份减少181套,其中二手房住宅成交量为1363套。截止到8月16日,济南市网上房地产数据显示二手房成交量为678套,预计与7月成交量相当。除成交下滑外,价格也出现松动,新旧房价倒挂现象显现。

济南南部,中海国际社区推出平价房,价格为7280元/平方米起,不远处的京鲁山庄二手房价已超过8000元/平方米;西部凯旋新城二手住宅评估价为每平方米8200元左右,近在咫尺的连城水岸近期特价房最低价仅7500多元/平方米;高新区新盘众多,二手房成交价一直在8500元/平方米左右徘徊,但海信慧园近期推出的限量特价房每平方米最低价仅7200多元。

除了一手房市场的冲击,目前对二手房成交量影响较大的还有限贷政策。据悉,省城各银行银根紧缩,除利率上浮外,对于客户的筛选资质更加严格。许多二手房就是因为贷款审批困难而迟迟无法成交,甚至出现银行审批完了贷款,但还是长时间无款可放的局面,让市场各方十分“难受”。

## 下半年成交量或将持续低迷

下半年受新房供应量的稳步提升以及营销策略的影响,二手房市场的需求量将无可避免地被新房市场分流。预计,今年下半年在楼市“限购令”持续的大背景下,二手房市场的供需关系将得到进一步的缓解,成交量仍将维持此前的低迷

状态。有业内人士分析,下半年开发商在资金压力下,在前期特价房已逐渐成为一种趋势的基础上,三四季度可能演变为更为凶猛的“特价潮”,那二手房市场会首当其冲被影响。

就扩大限购范围对济南楼市的影响,有专家分析认为,此举短期内不会对济南造成直接影响,但如果限购政策作为一项常态调控政策长期坚持下去,会对楼市造成比较大的冲击。

对成交量有影响的还有目前火爆的租赁市场,不少卖家停售转租,价格一路猛涨,有价有市。记者走访多家中介调查了解到,租赁房源一时多了不少,消化速度也在加快,有时刚刚公布房源就被客户瞄上,立马签约。山东师范大学房地产系主任程道平表示,房租和房价是此消彼长的关系,买房的人少了,租房的人就多了。

## 二手房中介面临洗牌

市场成交量的持续低迷,让中介的日子十分“难过”。目前济南市大大小小的中介约有1600家,市场几百家中介“零成交”。某些大型中介连锁机构也普遍反映各个加盟店经营困难,转让店面不在少数。业内人士介绍,越是市场不好的时候,成交越会向一些大的中介集中,因此市场上零成交的中介店面会进一步增多,整个二手房中介市场面临重新洗牌。

业内人士预计,如果出现连续零成交的情况,假以时日,部分中小型中介只能关门,而接下来的8月份,预计仍将处于“淡季”。也有不少中介人士预计,下半年会有一部分刚性需求释放出来,推动市场成交量上升,这部分需求会成为新房和二手房市场追逐的主要对象。

(楼市记者 陈晓翠)