

7月的新房二手房价格都涨了 一年来,这还是第一次出现

济南楼市能否迎来“金九银十”,专家称房价上涨压力大



生活日报8月18日讯(记者 崔荣杰)今天,国家统计局发布7月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况,济南新房二手房双双环比上涨,这种情况自去年7月份济南房价停止上涨以来还是首次。

时隔一年,济南新房二手房价格双双上涨

6月份济南房价“止跌”,7月份的房价走向颇为引人关注。

根据国家统计局数字,7月济南新建商品住宅环比上涨0.2%,同比仍下跌了2.1%。

二手住宅方面,也出现了环比上涨,环比上涨0.1%,同比下跌1.0%。

根据国家统计局的数字,去年7月份济南房价出现了环比持平,自此以后济南房价一直处于下跌状态,除去年9月份和今年2月份有0.1%的上涨外,其他月份一直处于环比下跌状态。

而7月份的新房二手房双双上涨,则是去年7月份以来的首次,上一次济南的新房二手房价格双双环比上涨是在去年6月份。

从分类价格指数来看,新建商品房90平方米以下新建商品住宅环比上涨0.4%,同比下跌1.7%;90-144平方米新建商品住宅环比上涨0.3%,同比下跌1.8%;144平方米以上,新建商品住宅环比持平,同比下跌2.6%。

二手住宅方面,90平方米以下的环比下跌0.2%,同比下跌1.3%。90-144平方米二手住宅环比上涨1.0%,同比下跌0.5%。144平方米以上二手住宅环比下跌0.7%,同比下跌1.1%。

“金九银十”房价上涨仍面临压力

经历了一年的环比下跌,在6月份停止下跌后,济南再次迎来了房价的上涨。

市场人士分析认为,近几个月以来,在开发商降价和降息等因素刺激下,济南商品房成交量逐步回升,尤其是市场成交呈现“淡季不淡”的情况下,部分项目逐步小幅度上调了新开房源的价格,这是7月份济南房价出现环比上涨的原因。

业内人士分析认为,在未来的九、十月份,是房地产市场传统的“金九银十”,

在成交量继续向好和房价开始上涨的作用下,未来房价上涨面临着更大的压力。

但专家和业内人士也指出,目前限购没有取消,对房产投资和投机需求的打压作用依然明显,在这种情况下,单靠刚性需求,房价不可能大幅上涨。同时,国务院派出八大督察组对16省(市)执行房地产政策调控情况进行了督察,相关部委也一再重申不放松房地产调控,同时新一轮的房产税征收试点也已拉开帷幕。在这种情况下,房价再次上涨也面临着政策调控的压力。

山东四城市房价“两涨两跌”

根据国家统计局的数字,7月份山东列入统计的四个城市房价走向表现也尽相同。

新建住宅方面,7月份济南和济宁房价环比上涨0.2%,青岛和烟台房价环比下跌0.2%。

二手住宅方面,济南和青岛环比上涨0.1%,烟台和济宁环比分别下跌0.3%和0.1%。

>> 头条链接

7月房价环比上涨城市翻番 调控已在十字路口

国家统计局18日发布的7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与上月相比,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有9个,持平的城市有11个,上涨的城市有50个。虽然环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.7%,但环比价格上涨的城市数量大幅增加,比6月同期的数据翻了一番。业内人士认为,7月房价的变化延续着整个上半年的整体走势并不意外,房地产市场已经进入关键时期,下一阶段调控政策的走向将决定长期的市场发展走向。

随着房价的上涨,持续一年多的房地产调控也已经到了一个十字路口。

北京中原市场研究部总监张大伟表示,目前整体市场的成交复苏仍非普遍性,市场虽然松动,但是限购、限贷依然指向投机、投资需求入市,这样就难以支撑全面回暖,所以虽然量价可能同涨,但是价格上涨幅度有限。

不过张大伟也同时提醒,现在楼市的反弹已成共识,虽然目前的反弹力度还在可控范围内,但是一旦形成过量反弹,调控政策的公信力将再次减弱。所以预调、微调的必要性非常大。

张大伟表示,加强对地方政府的监管问责,严格执行预售资金监管、进一步规范预售流程,甚至限制房价涨幅目标等等都可能成为下一阶段调控的储备政策,而这些政策能否逐渐出台并发挥作用,将成为影响未来市场走向的重要因素。(据新华社)

北京住宅销售价格小幅回升 专家称房价已到谷底

从18日公布的统计数据上看:北京市新建住宅价格环比涨幅在四大直辖市中居首,其中涨幅最小的是上海,环比持平;同比涨幅中,北京也回升最快。在二手住宅价格中,北京市环比涨幅在四大直辖市中位居第二,仅低于上海。在新建商品住宅价格中,北京市的环比涨幅位于四大直辖市之首。

18日上午,记者就此采访了经济学家梁小民。他分析:前一阶段,中央采取了严格控制房地产价格的调控政策,但作用并不明显。从一线城市看,虽然房地产价格有所下降,但下降的只是郊区,而市区房价基本没有下降。所以从数据看,只是平均数在下降。在下一阶段,主要的经济政策回到稳增长上,各地政府对限价政策采取了微调,造成了近几个月房地产价格的回升。

从房地产市场的供求关系上看,全国乃至北京都还保持在需求大于供给的情况,而除了政策的调整,已基本没有新的手段。所以政策一放松,价格自然会反弹。

梁小民分析:从目前看,北京以及全国的房价已基本到谷底,未来将是一个缓慢回升的过程。如果不会出现大的有关房地产市场的经济政策,房价不会出现大的波动,也就是说,短期内既不会再降,也不会大涨。(据《北京晚报》)

国务院督察组批评 个别地方放松楼市限购

7月下旬至8月上旬,国务院派出8个督察组,对北京、天津、河北、辽宁、吉林、上海、江苏、浙江、福建、山东、河南、湖北、湖南、广东、重庆、四川等16个省(市)贯彻落实房地产市场调控政策措施情况进行了督促检查。督察组发现,个别地方存在通过放松限购条件等方式,刺激住房消费。

对于检查中发现的问题,督察组已向有关地方人民政府提出明确整改意见,要求各有关地方深入贯彻落实房地产市场调控政策措施;要求出现放松调控政策苗头的地区立即予以纠正,并强调各地不得以任何理由变相放松调控;要求各地进一步完善土地供应管理,提高住房用地供应计划完成率,稳定普通商品住房用地供应量;要求各地加大市场监管力度,严格预售许可管理,全面实施预售资金监管制度。对于督察组提出的整改意见,各地表示将认真加以整改。

这次对部分省(市)贯彻落实国务院有关房地产市场调控政策措施情况的督促检查,进一步表明了中央坚持房地产市场调控的决心。对执行调控政策不力、放松调控政策的地区,要实行问责。(据《京华时报》)

济南再现大中介“翻牌”事件 中介市场将会重新洗牌

生活日报8月18日讯(记者 崔荣杰)平静了一段时间的济南中介市场再起“风波”。继两年多前21世纪不动产“摘牌”事件

和前年底的玛雅部分门店“翻牌”事件后,济南中介市场再次发生“洗牌”,这次事件的主角之一仍然是21世纪不动产。近日,济

21世纪不动产两大加盟店“独立”

8月18日上午,在山东大厦,济南孚瑞房地产经纪有限公司品牌升级揭牌,18日,孚瑞不动产董事长高春慧宣布,孚瑞不动产成为自主品牌,由18家店面和300多位员工组成的公司成为独立的房产经纪公司。

据了解,7月底,高春慧最先提出了“翻牌”的想法,并得到了三宇和记加盟店负责人于畅的呼应。两家决定一起脱离21世纪不动产。三宇和记加盟店同为21世纪不动产的主要加盟店,直营店多达16家。两家的“翻

牌”使得30多家门店脱离了21世纪不动产,济南房地产市场再次发生大的变动。

三宇和记房地产营销策划有限公司总经理于畅18日告诉记者,16家店将于下月16日翻牌。

济南中介市场将再次“洗牌”

对于21世纪不动产济南区域近期经历的翻牌风波,21世纪不动产济南区域总经理方瀛说,21世纪不动产济南区域这两年的发展非常迅速,品牌美誉度和各加盟店盈利能力迅速提高,而其中三宇和记与孚瑞也是得益于这种平台,加之两家公司管理者自身的把握机遇与稳健发展的能力较强,能够把自身的直营门店迅速发展做大。儿大不由娘,脱离体系寻求自我发展也在情理之中。方瀛告诉记者,目前21世纪不动

在济南各公司的运营能力很好,截止到目前,我们已经实现了6家门店开业,同时另有5家签约门店在筹备,预计到9月底,21世纪不动产济南区域将恢复到60家门店,市区的市场份额很快就能恢复,仍然是济南二手房市场当之无愧的第一品牌。

业内人士分析,这次“翻牌”事件以及这两年多次出现的中介品牌变动风波,是济南中介市场进一步发展调整的表现,济南中介市场将随着这一系列事

件更加走向成熟。

而随着一系列事件的出现,济南中介市场也进一步分化和洗牌,由早期的21世纪不动产和玛雅两大品牌为主,逐步变成了外来和本土品牌共存的时代,而此次的“翻牌”事件将进一步推动市场变化,随着21世纪不动产调整加盟规则和本土品牌的迅速崛起,济南中介市场将迎来一波新的“洗牌”。济南中介加盟和发展的“规则”也将随之发生深刻变化。

近些年济南房产中介市场“翻牌”风波

2009年5月,因特许使用费拖欠问题,21世纪不动产济南区域分部被中国总部摘牌。

2009年5月26日,济南30多家21世纪不动产的加盟店紧急成立“店东委员会”,开始寻找新的经营模式。

2009年12月29日,山东凯胜投资

有限公司正式注册,注册资金1000万元,股东为于畅、高春慧等24名21世纪不动产加盟店的店东。

2009年12月30日,21世纪不动产北京总部与山东凯胜投资有限公司签订协议,后者以500万元的代价接管运营21世纪不动产济南区域分部,并于当晚获

得授权书,直接宣布开业。

2010年10月,济南玛雅40余家店面集体“翻牌”,转投新东家,来自新西兰的国际房地产中介连锁机构哈考特不动产。

2012年8月,济南21世纪不动产再次发生加盟店“翻牌”事件。

(记者 崔荣杰 整理)