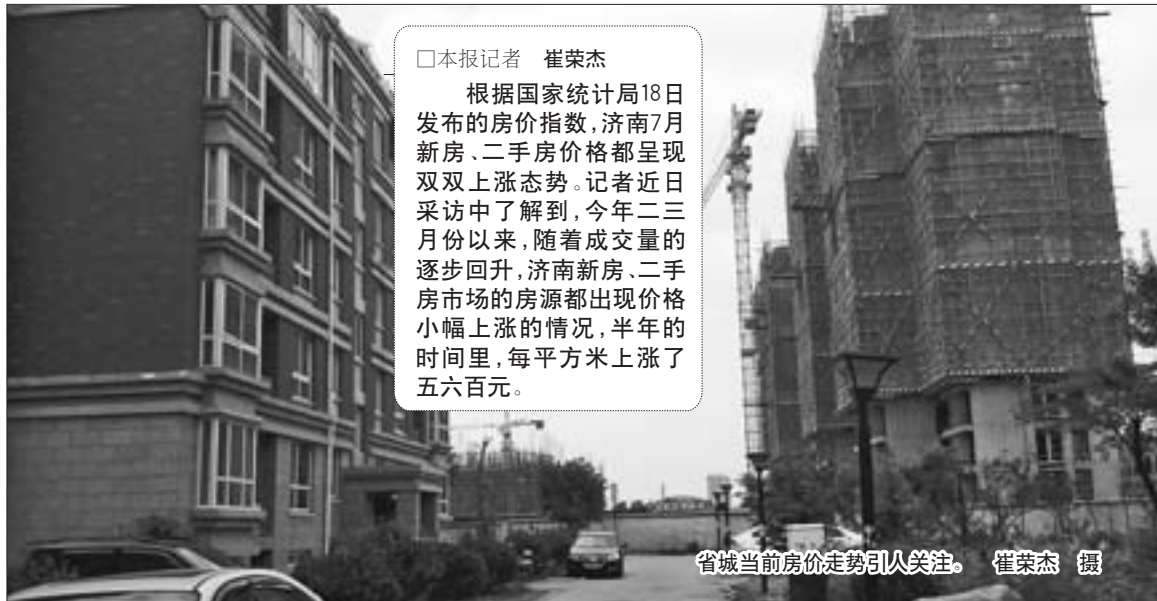


新房挂牌均价半年涨了500多 二手房也现“坐地涨价”现象

不过房子贵了买的人还是少,业内人士分析认为房价不会大涨



□本报记者 崔荣杰

根据国家统计局18日发布的房价指数,济南7月新房、二手房价格都呈现双双上涨态势。记者近日采访中了解到,今年二三月份以来,随着成交量的逐步回升,济南新房、二手房市场的房源都出现价格小幅上涨的情况,半年的时间里,每平方米上涨了五六百元。

省城当前房价走势引人关注。 崔荣杰 摄

市场上“坐地涨价”现象又有抬头

◎ 二手房

7月中旬,济南市民张先生看中了七里堡附近的一套两居室的房子,86平方米,报价76万元,张先生认为价格有点高。在他考虑了几天决定购买时,却被告知房子已经以78万元成交了。

市民王女士也遇到了类似的事情。她看中了匡山小区的一套房子,总价48万元,王女士认为这个价格在承受范围内,于是让中介约了房主见面。出

乎意料的是,房主一见面就表示低于50万不卖。

记者近日在采访中了解到,二手房市场上这种报价后涨价的现象又开始有所“抬头”,虽然涨幅不算高,但反映了买卖双方心态的某种变化。

据齐鲁楼市不动产市场部工作人员介绍,自今年6月下旬以来,随着二手房成交的不断上升,“坐地涨价”的情况开始出现。“近段时间,

这种情况确实比较多一些,加盟店也感触明显,自6月下旬开始,经纪人就不断接到房主的涨价电话。”齐鲁楼市不动产相关负责人分析,这种坐地起价现象的出现,主要是房主受当前市场形势的影响比较明显,认为市场好转了。

“但是,报价高不一定售价高,决定权还是在购房者手中。”该负责人强调。

二手房市场,半年挂牌均价涨了600多元

20日,记者在环山路附近一中介了解到,附近的二手房房源价格与去年底相比,每平方米上涨了500元-1000元。记者看到,店里的顾客并不是很多,从房源情况看,适合刚性需求者的中小户型房源不多,以较大户型居多。

一位经纪人告诉记者,需要中小户

型房的客户很多,但合适的房源却是很少,大户型多,但需求少。

记者从多家中介了解到,济南二手房价格确实有所上涨,但总体仍处于相对稳定状态,许多房源相比几个月前,每平方米有几百元的上升。

相关的统计数据也表明了这一

点。根据搜房网二手房数据监控中心的数据,济南市二手房住宅挂牌均价在2月份约为8000元/平方米,随后经过连续6个月的小幅上涨,到7月份的挂牌均价已经达到了8600元/平方米,半年时间每平方米上涨了600元以上。

成交量连月回升,市场库存量下降三成多

◎ 新房

20日,济南市城乡建设委公布了7月份济南新建商品房市场数据。其中新建商品住宅成交4221套,达到了今年以来的月度成交最高;网签面积同比和环比分别上升了17.80%和9.09%。

根据济南市城乡建设委发布的数据,2月份新建商品住宅的成交量不到2000套,3月份以后每月的成交量都上

升到了3000套以上,并在7月份达到一个高点。进入8月份,随着推盘量的减少等原因,目前成交量有所降低。

去年以来,随着调控的进行,市场房源库存量有所增加,为回流资金,开发商在上半年开始实行“以价换量”的销售策略,使得房源销售量上升,市场库存量开始下降,开发商的降价动力也

开始逐步减少,并逐渐开始小幅提价。

根据世联怡高的统计,今年2月份,济南市主要的一些在售楼盘的市场库存量还在万套左右,可以卖半年时间,到7月份已经下降了三成多。

不过市场人士分析,由于开发商库存压力犹存,随着成交量好转,下半年开盘量仍然不小。

在售楼盘成交均价,半年上涨了500多元

“我们在售的两座楼是6月份开的盘,目前房源相对充足。”20日,济南东部龙奥大厦附近一楼盘售楼处的工作人员介绍说,目前在售房源每平方米价格约为8300元,一些即将开盘的小户型房源的价格预计在9000多元/平方米。

而据记者半年前在该楼盘了解到的情况,当时该楼盘的预计销售价格在

8000元/平方米左右,半年后价格上调了三四百元。销售人员也表示,价格虽然小幅上调,总体还是比较稳定的。

从近几个月来一些楼盘推盘的情况看,开盘后每平方米提价二三百元的不在少数,随着成交量的上升,开发商涨价和追求利润的冲动也愈发明显,但总体来说,仍以走量为目的,所以涨价仅为试探性上涨。

市场统计机构的数据显示,2月份在售楼盘的成交均价在7300多元/平方米,到7月份为7800多元/平方米,6个月时间上涨了500多元。

记者在采访中了解到,虽然许多开发商和卖方在极力渲染济南房价的上涨,但从总体的情况来看,无论是新房还是二手房,其价格的总体特征仍是以稳定为主。

□市场分析

置业迫切程度成购房者出手的关键

面对房价开始出现的上涨势头,继续等待还是出手?购房者也有着各自不同的选择。

市民李女士8月初刚刚以13000元/平方米的价格购买了胜利大街附近的一套学区房,目前正在办理过户手续。

“我也很无奈,7月每平方米还是11000元,家中有事一耽搁,价格就上来了。”李女士很郁闷地说,“涨价也得买呀,孩子上学的事情没法耽误,9月1日之前必须过户。”

同样选择了出手的还有购买婚房的

马先生,马先生也表达了自己的无奈:“婚期马上就到了,不买不行啊。”

而一些需求不是很迫切的购房者还是选择了继续寻找合适的房源,而且这部分购房者占据了大多数。也就是说,在当前房源涨价的市场形势下,购房者置业需求的迫切程度成为买还是等的决定性因素。

二手房市场上,目前面积在50平方米-80平方米,总价在45万元-70万元之间的房源卖得最快,这部分房源的购买者以初次置业者为主。初次置业者一般受资

金的限制最明显,本来就是“卡着”首付买的房,如果再增加费用很难承受。所以,大部分购房者面对坐地起价,还是选择继续寻找合适的房源。

对于未来的房价走势,业内人士普遍预计,未来房价不会大涨,因为目前调控正持续,投资投机客越来越少,所以房价“炒”不起来,而占市场主力的刚需购房者对房价上涨太敏感,因此未来房价难以上涨。

著名经济学家陈淮日前在济南也表示,房地产靠不断涨价赢利的时代已经一去不复返了。(记者 崔荣杰)

销售价格比燃油车贵

大部分产品难挂牌

电动汽车在济展销遇冷

生活日报8月20日讯(见习记者 赵冉)2012中国(济南)国际新能源汽车电动车及零部件展览会于今天在舜耕国际会展中心闭幕。记者于中午来到现场,发现已有许多电动汽车销售厂家撤展,由于是周一,来此咨询、购买的市民并不多。

现场的一位展销商告诉记者,今年的展销情况并不理想。他分析电动汽车遇冷的原因,一方面是因为消费者对电动汽车的认知度还不太够,另一方面是电动汽车在挂牌上遇上了难题。

“同等车型的电动汽车要比燃油车贵一些”,重汽考格尔专用汽车有限公司新能源事业部销售经理金泉告诉记者,“价格并不是关键,关键问题是挂牌”,金经理以一辆售价3万多的轿车为例说,“这辆车行驶100公里用电不过7.6度,也就是几块钱的事,这与燃油消费相比根本不算什么。真正让厂家头疼是如何为生产的汽车正名”。根据相关规定,只有进入工信部《道路机动车辆生产企业及产品公告》目录中的汽车企业生产的电动汽车才能挂牌,而我省仅有中通客车、沂星电动车2家企业名列其中。

记者了解到,此次来参展的汽车整车厂家有50多家,除了上述两家可以挂牌的车企外,生产规模较大的山东时风、河北御捷都未进入产品公告。

另外,今年7月1日起实施的《纯电动乘用车技术条件》国家标准,要求使用动力电池驱动,5座以下的纯电动汽车最高车速不低于80公里/小时。而记者向一位展销商询问一款电动汽车的时速得知,他们参展的电动车最高时速为50公里。

历下一座2000平方米屋顶绿化广场建成



历下屋顶绿化示范社区。 林杉 摄

生活日报8月20日讯(记者 薛良诚 通讯员 林杉)20日,记者从历下区园林局获悉,位于奥体中心北侧的燕山新居小区的2000平方米屋顶绿化广场日前建成完工,历下区计划将其打造成为全省首座屋顶绿化示范社区。

历下区园林局相关负责人表示,作为一种新兴的绿化形式,屋顶绿化在省城推广并不顺利。很多单位与个人担心房屋老化、承重、漏水等问题,推广工作频频受阻。直到去年,由政府部门主导,先后在解放路街道办事处、历下医院、历下大厦等三处进行了试点。很多单位和居民在看到技术成熟、环境优美、生态效果较好之后,纷纷报名参加屋顶绿化。

记者在燕山新居屋顶绿化广场看到,这里栽植了油松、黄栌、白皮松等乔木,还栽植了榆叶梅、蔷薇等植物。

历下区园林局负责人告诉记者,历下区今年的屋顶绿化工作重心由驻区机关、单位转向社区,截至目前,已完成7家单位、1万平米的屋顶绿化。

新建单位是否可以申请屋顶绿化资金支持?历下区园林局相关负责人表示,济南市目前对新建单位的绿地率有着严格的要求,地面绿地面积不够的,需要进行相应面积的屋顶绿化,不过,并不能享受政府资金支持。

济南卷烟厂拆除工程完成招标

20日,记者从济南建设网获悉,由济南市小清河滨河新区(历城段)建设工程指挥部承建的济南卷烟厂拆除工程,日前完成项目施工招标。根据招标公告,济南卷烟厂占地面积约计20公顷,其中需要拆除的地上建筑面积约计10公顷,工程将分四个标段进行拆除施工。

(记者 王僮)