

这两天来看房的一个接一个 成交量比上月同期却降了两成

购房者的热情犹如济南的天气,火热依旧,省城多家楼盘的售楼中心均可见人头攒动的景象。然而购买热情却没有完全转化成购买行为,近期省城楼市的成交量在持续下降。

□本刊记者 任世海

近日记者在多家售楼处发现,购房者的热情似乎并未受到酷热天气的影响。日前,记者来到省城西部的一家售楼处,尽管该楼盘尚未正式对外销售,来看房子的人却络绎不绝,这令本不是太大的售楼处略显拥挤。

在泉城花园售楼处,市民韩女士表示,自己去年已经在这儿买了房子,朋友来做客,感觉小区的环境非常好,这次便陪朋友过来看看。在位于高新区的海信·慧园,一位购房者表示,家里的车被孩子开出去了,由于出门不方便,本来没想过,但后来心中总是放不下,还是决定过来看看。

今年上半年的楼市成交量一路飙升,呈逐月递增态势。相关统计数据显示,从3月份起每月的住宅成交量均在1500套以上,6月份甚至突破了3500

套。而7月份的成交量则骤降一半,本月截至昨天仅成交了700余套,这与上月同期相比又下降了两成。

业内人士表示,这与近期房价略有上调不无关系。上半年楼市的红火让许多人始料不及,很多楼盘开始乐观起来,手中的房子也开始“控制着”卖。有的开盘只推出一座楼,一般也就几十套;西部有楼盘前一段时间只推出半座楼;旅游路上的一家项目甚至只卖楼层为单数的房子,楼层为双数的则暂不销售。

开发商固然有自己的营销节点及推广节奏,然而市场供应量减少则会造成价格上涨。据一家楼市监测机构的数据,济南7月份的房价平均上涨了150元。专家表示,开发商决定价格,消费者决定销售量。当房价超出购房者的心理承受范围,房地产市场便会看的多,买的少了。



行业观察

楼市“单腿走路”行不远

上半年,住宅用地频频爆出“地王”,价格飙升;商业、办公及工业用地却频繁流拍,租金逐步下滑。有分析人士指出,前者炒作成分较多,而后者与实体经济复苏紧密相连,二者的反差显示出表面繁华的房地产市场正在“单腿走路”。

上半年,一直同步发展的住宅和商用土地市场正在分化。住宅市场及商用市场的价格及租金(住宅的主要衡量指标为价格,商业地产为租金)分化明显。以北京为例,上半年住宅价格上涨9.7%;而上半年写字楼平均租金同比下滑9%,工业厂房及物流仓库平均租金同比分别下降6.4%及11.4%。此外,各大商用物业的空置率无一例外上涨。自去年年底到现在,北京优质写字楼空置率从17.94%上升至23%,上海工业物业空置率从4.1%升至8.1%。原本应该人声鼎沸的办公室、商场及厂房,如今空空荡荡。

其实,出现房地产行业回暖依靠“单腿走路”的情形并不难理解。一直以来,住宅市场的炒作空间和弹性更大,更能吸引投资资金进入。而商业、办公用地,特别是工业用地,投资大,回报周期长,与经济周期关联更为紧密,炒作空间相对有限,价格上涨主要依靠实体经济向好带来的需求拉动。

统计数据显示,今年上半年北京二手房市场近四成需求来自投资资金,仅有六成来自自主需求。这表明住宅市场泡沫正在形成。泡沫化将使住宅及商用地产“两条腿”之间差距越拉越大,一条更长,一条更短,这样的格局显然无法支撑行业稳固发展,行业整体真正回暖仍有待商业地产止跌回升,两者“剪刀差”缩小。

商业地产的回暖与经济周期紧密相连,绝非单纯投资或几个政策即可马上拉动。要缩小行业“剪刀差”,仍需给住宅市场“挤泡沫”,维持市场平稳发展,而不是暴涨暴跌,特别是在土地供应方面,应警惕高价地王涌现。可喜的是,7月部分城市工业地产成交量稍有上升,这表明随着经济逐步走稳,商业地产将逐步恢复元气。

文/蔡宗琦

携手齐鲁名校 共育华夏英才

——育英中学签约领秀城,高品质教育倾情入驻

8月13日上午11时,鲁能·领秀城与齐鲁名校“育英中学”的签约仪式在市中区教育局隆重举行,这标志着济南育英中学领秀城分校正式入驻园区。加之来自台湾的三之三幼儿园的先期进驻,作为济南南部400万平米的生态宜居大城,领秀城的高品质教育配套得以全面完善,成为泉城首屈一指的教育大盘。

据悉,济南育英中学领秀城分校占地2.16公顷,建筑面积13920平米,为27班九年一贯制学校,提供从小学到初中一站式教学体系,有效促进了教师对每一个学生的了解,从而有利于因材施教的施展和“全人教育”的完善。领秀城分校依托育英中学强大的师资力量和共享资源,

学校建有2300平米的高标准艺术体育楼,内设有排球场、篮球场、专业钢琴室、音乐美术舞蹈教室,并且,校园内部跑道操场全为塑胶场地,实现了教学设施现代化、信息化,保证了济南育英中学领秀城分校的高标准教学条件,构成环境优美的花园式建筑群,是培育英才的理想园地。

齐鲁名校育英中学始于1913年,首任校长系孔子七十五代孙孔祥柯先生,以深厚的文化底蕴,谦逊严谨的校训而享誉山东半岛。如今历经百年厚积,其笃实学风与师资力量,让济南乃至山东每一位关心教育、关心下一代成长的人士了然于心。至今该校门前依然保留着著名政治家、教育家黄炎培先生题写的“济

南育英中学”校匾。目前育英中学已发展成为济南市规模最大,教育成绩最卓越,全市乃至全省一流的中学。育英中学领秀城分校已于2009年7月中旬开工,2010年6月底前将完成建设并竣工验收,9月份实现对外招生并开学。届时,济南育英中学领秀城分校,将振起科学理念的羽翼,实现泉城英才教育的至高飞跃。

这次育英中学领秀城分校和更早的台湾三之三幼儿园的进驻,不仅能够满足社区业主子女上学的需求,更有利于实现整个南二环板块的资源共享,从而有力提升了领秀城以及整个周边大环境的文化氛围。古训“百年树人”,鲁能·领秀城从最初的十年开始,让您的孩子赢在起点,树在今朝。

烟台龙口海景房

起价1898元/m² 双气三线 纯净水入户

周末看房车报名中.....

电话: 0531-82054166 0531-86878781
 ●地址: 济南市玉函路8号(省体育中心南行300米路东)
 ●地址: 济南市舜耕路28号会展中心华联超市南门口处



我画我家——CCTV《大风车》 大自然地板“创意小画家”山东画区

暨“庆祝建国60周年山东省少年儿童绘画比赛正式启动

活动启动仪式: 济南银座家居燕山店中厅 2009年8月13日下午

●主办单位: CCTV《大风车》栏目组 中国地板控股有限公司(大自然地板)

●山东画区主办单位: 大自然地板山东服务中心 山东青少年活动中心

●山东画区承办单位: 山东青少年活动中心

●协办单位: 山东金色童年有限公司

●支持媒体: 齐鲁晚报 山东电视台少儿频道 焦点网 搜房网 舜网

●征稿截止时间: 2009年8月30日

●活动方式及奖项设置:

- 1、山东省内评选出百名入围小画家,参加在济南举行的现场大型颁奖活动,央视直播车现场录制节目。
- 2、特等奖2名,晋级全国60强,亮相CCTV央视演播厅现场,参加决赛节目目录制!同时登台作画,作为祖国母亲的60周岁献礼。
- 3、金奖10名,银奖20名,铜奖30名。

金银铜奖奖品均由山东金色童年有限公司提供。

●投稿要求: 详情请登陆www.e23.cn查看或咨询大自然地板各地专卖店、山东省青少年活动中心书画部0531-82073729

●评选方法: 短信投票、网络投票与专家评选相结合



大自然地板“创意风暴”大型促销同时拉开帷幕

促销内容:

- 送地板-----活动中晋级选手免费送儿童地板并赴北京参与CCTV7(少儿频道)节目录制决赛!
- 体验价-----“大自然创意地板”全新上市,特供体验折扣7.8折!
- 特惠价-----强化地板7.7折;实木地板、实木复合地板8.7折。(均不参加商场活动)
- 贺礼价-----贺银座家居7周年店庆!实木花梨726元;实木花梨178元;强化马来橡木87元。(均不参加商场活动)
- 墙纸特惠价-----凡活动期间同时购买大自然地板和大自然瑞依侬墙纸的客户,墙纸可享受7.8折优惠!

此活动最终解释权归济南大自然地板营销中心

大自然地板济南专卖店:
金牛折扣店81316292

银座家居北园店83160130
新白鹤折扣店86337187

银座家居燕山店55587357
居然之家槐荫店大自然·瑞依侬墙纸专卖店58880101

富雅折扣店82361639