

2017 济南房价没涨 银行却动作频频——

购房者能不能吃上“定心丸”

隔记者 刘帅

随着调控政策效果的逐步释放和央行近日的变相加息政策影响,济南楼市也呈现持续降温的态势,市场买方心态发生明显变化,购房者观望的情绪越来越浓厚。

虽然调控以来楼市的变化越来越有利于买方,可是买房的“定心丸”真能吃上吗?

调控后房价不涨越发明显

中国房价行情平台数据显示,进入2月以来,济南新房价格环比一月份下降3.01%。虽然受到网签、产品等因素影响,也能看得出来,年后济南的房价相比2016年平稳低调得多。

“调控后济南楼市还是出现了很多明显变化,成交量逐渐回升,但房价都没涨。”济南东部某项目销售负责人表示。

调控后出现的房价不涨趋势,在2017年越发明显。济南市从去年8月至今连续出台的调控措施,显示了对楼市调控的决心和定力,“房价维稳”或将会成为2017年济南楼市主旋律。

刚需族从追涨变不慌不忙

在各种利好下,进入2017年新年后,购房者心理预期发生很大变化。不少购房者讨论的重



点,已经从“某个楼盘能否买到”,转向“怎样在片区里挑选性价比高的楼盘”。

周末在位于二环西路附近的融汇城,一位姓马的购房者说:“调控前房价节节高,怕今天不买明天就涨,朋友中本来可买可不买房的,都涌进楼市买房了。现在,房价不涨了,买房不急,可以慢慢挑,等碰到合适价格的房源再出手。”

这种不慌不忙的情绪除了调控的因素外,大部分其实来自于市场本身。限购限贷后,济南购房群体的基数已被严重削弱。“纯粹的投资客,特别是外地的投资客,绝大多数已经离场,购房者恐慌焦虑的心态大为缓解。

现在的购房者,有一部分变淡定了,还有一部分在观望纠结,但已经很少有人像之前那样焦虑了。”一业内人士告诉记者。

“由于去年市场的疯狂去化,库存房源特别是主流房源已经不多,加之去年调控政策规定房子至少盖到12层才能取得预售证,今年上半年济南市场会面临‘无房可卖’的局面。”某代理公司分析师说:“如果一直观望,可能看中的房源到时没有了。”他同时表示:“观察房地产市场,一个月两个月的数据是不够的。”

央行变相加息影响房贷

房价趋于稳定,成交量缩

减,原来爱答不理的置业顾问们又开始笑脸相迎,买房者以为购房的大好时候来了。可是近一个月来,央行先后上调MLF(中期借贷便利)、逆回购和SLF(常备借贷便利)的中标利率,此举被不少市场人士解读为央行正在变相“加息”。

另外,央行在17日公布的《2016年第四季度中国货币政策执行报告》和同一日举行的金融市场工作会议上,都谈到了房地产市场的信贷调控问题。其中《报告》明确指出,要严格限制信贷流向投资投机性购房。

一天两次提到房地产问题,投资投机性购房受限是一定的。

有媒体报道,从元旦之后,山东不少地市的银行就已着手开展房贷调控行动,“降贷”“提利率”甚至“停贷”情况已经出现。在济南,八五折利率已经难觅踪迹。记者从银行相关人士处了解到,目前驻济国有银行基本用4.9%的基准利率,合作好的开发商,可以拿到9折;而股份制银行多维持在9-9.5折。另有部分银行规定,购买二套房时,如名下有未结清房贷,则二套房贷款利率上浮10%。

业内人士预计,未来不断加息将会是大概率事件,意味着只要有房贷没有还清,未来的加息周期要多还房贷。

华润城紫云府:大社区大规划



整个华润项目位于济南市兴隆山片区,以二环南路为界分为南区北区。北区以华润中央公园、华润仰山、华润红叶林三部分住宅别墅项目为主,南部以华润城整体项目为主,整个华润项目除住宅外规划有四大配套板块,其中华润城紫云府是华润城整体项目中一期工程,共开发有23栋住宅楼,全部采用一梯两户与两梯两户设计,目前在售16、18号楼。

距离项目最近的主干道是二环南路,二环南路东西向分别与二环东路、二环西路贯通。二环南路在项目段另有英雄山路、舜耕路两条南北向干道通往市区,也是目前车流量最集中的两条道路,随着片区内人口增加道路交通压力的增大,不排除道路升级工程的后续进行。

不利因素:

1. 地块南北两侧的绿化带及东侧的3号路均属于规划阶段,存在噪音、粉尘影响。
2. 地块西侧山上有高压线路,存在辐射影响。

改善置业一步到位 优质大户型推荐

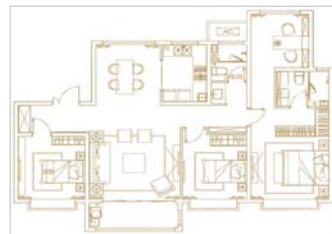
隔记者 刘帅

对于一些家庭来说,小户型可能就显得略微拥挤,小户型的房子可能只是过渡性的,但是今天给大家推荐几套大户型的楼盘,改善置业一步到位,三代同堂不再是梦。

绿地IFC中央公馆

155平米四室两厅两卫

参考均价:24000元/平方米



此户型为152平四室两厅两卫,南向三室,客厅连接超大阳台,采光充足。北向餐厅与南向客厅,形成南北通透,且与厨房较近,操作方便、干净,同时餐厅

为单独的空间设计,实用性更高。主卧套房设计,独立卫生间、衣帽间以及书房让家庭主人的私密性及便利度较好。公共卫生间位于户型的中间部分,对于卧室及客厅来说,使用都比较方便。总体上看,各个功能区间面积大小都比较合理,后期使用起来比较方便,居住舒适度高。公摊相对合理,一般房子公摊基本都在此范畴。

恒大龙奥御苑

121平米三室两厅一卫

价格待定



整个空间方正,拐角少,提升整个空间的利用率。主卧和客

厅均能够保证很好的采光,并且能真正做到全明通透,整个空间空气好。整个户型空间布局合理,真正做到了干湿分离、动静分离,方便后期生活。户型动静分区,三卧室紧挨,相对居住环境静谧。卫生间位于户型的中间,相对客厅和卧室来说使用都比较方便。餐厨相连,使用方便,餐厅、客厅一线,空间较大,厨房距离卧室较远,受油烟影响较小。南北双向阳台,北向阳台连接卫生间,后期可作为洗衣房,使用方便。

美中不足的是虽然客厅、餐厨一线,但南北向通风相对较差。

万科龙湖紫郡

140平米三室两厅一卫

参考均价:14000元/平方米

万科龙湖紫郡只做125平米和140平米的三室两厅两卫,目前在售的是140平米户型。该户型各个空间比较方正,后期空间利用率高。全明户型,每一个空



间都带有窗户,保证后期居住时能够充分采光和透气;通透户型,保证空气能够流通起来,空气质量较好;采光较好,保证居住舒适度。卧室位置合理,能够保证足够安静,客厅的声音不会影响卧室的休息;卫生间位置合理,使用起来动线比较合理;厨房位于门口,方便使用和油烟的排出。卧室作为较为重要的休息空间,尺寸合适,有利于主人更好地休息;客厅作为重要的会客空间,尺寸合适,能够保证主人会客需求。卫生间和厨房作为重要的功能区间,尺寸合适,能够很好的满足主人生活需求。

融汇城:一站式教育配套



融汇城占地200万平方米,总建筑面积350万平方米,涵盖高层、洋房等多种物业形态,目前在售艾德公馆1-4#清盘销售,及江山组团5#楼。

项目整体规划为大社区,有较多的地块,有学校和幼儿园地块。

目前周边公交较少,距离项目最近的公交站点有两个,省建筑机械厂和马家庄站点。自驾出行主要为二环南路和二环西路。

目前距离最近的商圈为环宇城,驾车方便到达。未来项目会修建自己的融汇城商圈,会配套商业、酒店等,满足住户及西客站周边的需求。在教育配套上,规划有一所中学、三所小学、四所幼儿园等,一站式的教育配套,解决小孩的上学问题。

不利因素:

1、距离项目最近的二环西路正在修路,未来二环南路快速路也在项目内部通过,施工也会带来不便。

2、项目北侧墓地较多,但据介绍后期墓地会迁。

3、目前项目周边多为农地,后期会有大量的建设,建设周期较长。 刘帅

章丘拍出区域地王 楼面价4431元/平米!

隔记者 刘帅

2月20日,在章丘2017年成交的首批土地中,5宗居住用地、1宗批发零售用地以竞价成交,3宗批发、1宗工业用地流拍,剩余16宗土地全部以起始价成交。

成交的这批土地中,位于绣源河西侧的10宗居住用地备受

瞩目。其中,2017-6组团地块以起始价成交,2017-5组团和2017-7地块共4宗土地进入了网上竞拍。

和昌、中骏、山东高速等企业笑到了最后,和昌竞得2017-7地块,楼面地价4201元/平米,中骏置业竞得2017-5组团,楼面地价4431元/平米,山东高速竞得2017-6组团,底价成交,楼面地价

1560元/平米。

其中,有4宗土地溢价达到1.7倍左右。这4宗土地的溢价率,超过了章丘去年年底的那次土拍,可以称之为章丘史上最激烈的土拍大战了。

值得注意的是,在这次竞拍的土拍中,最终拿地的和昌和中骏是首次通过招拍挂在济南市

场拿地。

从竞拍记录来看,4宗地均引来了6家房企的争抢,而且有多家企业同时参与了这4宗土地的竞拍。

记者了解到,参与这4宗土地竞拍的企业中,包含新城、碧桂园、和昌、旭辉、中骏等外来房企,还有山东高速。