新房价格二连涨,成交量创近10个月新高
金三再“加油”,银四会踩“刹车”吗?

传统楼市旺季“金三”,在今年房地产市场整体起势后,3月终于有了显眼的亮色。根据4月15日国家统计局发布的3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,济南3月新房、二手房价格均迎来了二连涨,其中新房3月环比上涨0.7%,同比上涨2.8%。与新房价格上涨相匹配,3月网签量也迎来了持续“升温”,当月济南新建商品房共成交13208套,环比上涨5.81%,截至目前该月度网签量为近10个月新高。实际上自开春以来,济南楼市就迎“开门红”,伴随各家房企开盘推新节奏加快,整个2月售楼处人头攒动,而3月依旧维持这番态势。在金三迎来了过去罕见的再“加油”后,银四的到来究竟是继续“提速”,还是会踩一脚“刹车”呢?

◎文/图 山东商报·速豹新闻网记者 夏子繁

>>>

金三月济南楼市网签量创新高

3月新房价格迎二连涨 当月成交量创近10个月新高

在房地产市场行业中,“金三银四”一直被誉为市场的旺季。近年来,受房地产整体下行的影响,3、4月主要客流量被全年各个月份所稀释,往日的“金银”两月显得暗淡无光。受开春后楼市回暖的影响,今年的金三在沉寂许久后终于再次焕发光彩。根据4月15日国家统计局发布的3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,3月济南新房价格环比上涨0.7%,同比上涨2.8%。

山东商报·速豹新闻网记者梳理发现,自2022年5月开始济南新房价格一直呈现上涨趋势,截至10月已经实现六连涨。自11月开始新房价格有所下跌,截至2023年1月已经是三连降。2月新房价格为今年首次止跌上涨,3月则是实现了二连涨。值得一提的是,在房价重点监测我省的四个城市济南、青岛、烟台、济宁中,3月新房价格均呈现上涨趋势。其中,青岛3月份环比上涨0.5%,同比上涨2.1%,烟台环比上涨0.5%,同比下降0.7%,济宁环比上涨0.4%,同比下降3.1%。

在济南新房价格迎来二连涨后,3月楼市的成交量也是再创新高。根据济南房产网数据统计显示,3月份济南新建商品房共成交13208套,与2月份12483套相比,环比上涨5.81%。其中住宅成交8745套,环比上涨5.85%。截至目前,济南楼市成交已经连续两月出现环比上涨现象,3月为今年以来楼市成交量的新高点,同时也是近10个月以来的新高,综合近12个月楼市网签数据分析,3月网签总量仅次于2022年6月的14569套。与高热的成交量相匹配的是各家房企推新节奏的加快,数据统计显示,3月济南新建商品房共计推盘52次,推出房源3787套,无论是推盘次数还是房源供应量,均为近一年来最高值。

从网签类型方面来看,3月份济南住宅成交8745套,占比66.21%。与2月份相比,济南住宅成交量继续提升。据济南房产网市场调研数据显示,3月住宅成交的主力军仍然是改善产品,比如雪山万科城、银丰玖玺城等多家改善楼盘销量激增。“当下改善产品依旧是济南楼市升温的主力军,相比较而言,刚需产品的热度仍有待提升。”有业内人士认为,如何使得刚需产品抓住购房者的眼球,是当下济南楼市发展亟待解决的问题之一。

二手房价格也迎连涨 “带押过户”或成回暖突破口

与3月新房市场的“狂飙”相比,二手房市场的发展也有渐趋回暖之势。在经历了长达十七个月的“跌跌不休”后,济南二手房价格在今年2月结束了下跌颓势,迎来了小幅上涨。此后3月济南二手房价格迎二次“春天”,根据国家统计局最新数据显示,3月济南二手房价格环比上涨0.4%,同比下降2.6%。

梳理历史数据发现,2021年以来,济南二手房价格就一直维持着下降的态势,虽然每月环比降幅不大,但维持下降的趋势较久。自2021年9月起,二手房价格开始“跌跌不休”,截至今年1月已经出现十七连降。自2月济南二手房价格小幅上扬后,3月迎来了二连涨,当然喜提二次“春天”的也不止济南一个。在2023年3月国家重点监测的山东四个城市均迎来了环比小幅上涨,其中青岛3月份环比上涨0.2%,同比下降3.1%;烟台3月份环比上涨0.2%,同比下降0.7%;济宁3月份环比上涨0.5%,同比下降5.9%。

在经历长达十七个月的下跌颓势后,此番二手房价格连涨最大促进因素或是由于“带押过户”政策的推动,记者了解到,对于二手房市场而言,“解抵押”难题一直是影响二手房交易的重要因素之一。针对“解抵押”难题,此前自然资源部、中国银保监会发布通知,将在全国范围内全面部署不动产“带押过户”,以降低制度性交易成本。记者梳理也发现,近几个月来,全国多地纷纷推广实施二手房“带押过户”。据不完全统计,目前国内已有100多个地市落地试点该模式。

作为率先实施“带押过户”的城市之一,济南早在去年八月份就已经推行该项新模式。所谓“带押过户”,是指在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需提前归还旧贷款、注销抵押登记,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。据悉,目前济南已经有建行、工行、北京银行等26家银行都调整了内部的业务流程,可以深度参与济南市二手房“带押过户”业务。截至2023年3月底,济南已累计办理3008笔“带押过户”业务,总交易金额达到58.81亿元。经过测算,过去每笔业务的平均资金成本差不多在1.2万元,如今已经降到了千元以下。

“‘带押过户’模式还能够将原来15天的交易时长压缩到了平均两个工作日,相对于原来传统的流程办理时限压缩了86%。”济南房产网大客户事业部总经理柳廉恒称,“带押过户”模式通过缩短二手房成交周期,增加了买卖双方更多的可选择性,能够有效盘活二手房市场,加快换房需求释放,“‘带押过户’对于二手房市场回暖虽然不会起到决定性作用,但的确有望成为回暖的突破口。”

楼市金三月“高调”收尾 银四市场或缓踩“刹车”

在新房、二手房价格均迎连涨的态势下,整个3月济南楼市暖意融融,“金三月”的名号可谓实至名归。记者梳理发现,实际上不仅仅是济南,全国不少城市楼市的3月成交量均有大幅度提升,其中诸如北上广等一线城市3月成交量更是环比上涨了5成左右。

根据易居研究院公众号发布的《中国百城住宅库存报告》显示,截至2023年2月底,全国100个城市新建商品住宅库存总量为51181万平方米,环比减少2.4%,同比减少0.2%。在过去连续50个月库存规模同比正增长的情况下,当前库存数据首次出现同比下降态势。业内普遍认为,库存数据首次出现同比下降,具有非常强的信号意义,而这也为后续房地产市场去库存增加了动力。

随着金三月高调收尾,银四月也已经过去大半,相较于金三,银四究竟是会保持继续“狂飙”?还是会踩一脚“刹车”呢?据济南房产网数据统计显示,4月3日至9日,济南新建商品房共网签2155套,其中住宅网签1455套,环比下降超过30%。楼市供应方面,该周济南一共只有9个楼盘获批预售,新增入市项目节奏趋缓。实地探访中记者也发现,相较于3月各售楼处的“人满为患”,如今售楼处人流量要相对平稳很多。有置业顾问向记者透露,当下4月成交量和到访量较3月有小幅下降,“我们也在有意识地调整推新节奏,估计5月份会有一些推新‘大动作’。”

有业内人士认为,从当下济南楼市整体来看,步入4月份以后,济南新增网签数量明显减少,整体呈现出平稳姿态。“预计4月市场会整体平稳,不会出现如2、3月市场高热的现象。”该业内人士表示,各房企在收获3月“果实”后,也不太会把精力放在4月“攻坚”上,“五一劳动节假期或将成为下一个房企的‘主战场’。”