



新政首月 烟台楼市很淡定

专刊记者 孙立立 专刊见习记者 宋振东

2011年,就在业界众人都在猜测会不会有三次调控的时候,1月26日,国八条来了。春节的鞭炮声未过,央行2月8日晚间宣布加息,这是央行2010年以来第三次加息。一边是购房者,另一边是房产商,新政第一个月烟台楼市会呈现什么样的特点?楼市是否将出现拐点?

新政要点:合理确定本地区年度新建住房价格控制目标;加大保障性安居工程建设力度;个人购买住房不足5年转手交易的,全额征税;土地增值税的清算和稽查;贷款购买第二套住,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍;保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%;拥有2套及以上住房的,禁买第3套;本地户籍居民限购2套,外地户籍居民限购1套。

机构观点

山外山>> 对烟台房价影响不大

山外山认为国八条和加息对烟台楼市有一定影响,会短期出现观望,影响主要表现在对销售进度阻滞上,成交量肯定会有一些下滑,但房价下跌的可能性不大,甚至

有很大可能迎来一轮价格上涨行情。

首先,烟台房地产市场稳定而理智,房价一直稳定增长。其次,由于地理位置和气候的优势,烟台的住房需求有增无减。第

三,烟台购房者以居住需求为主,加息会提高购房成本,但居住的需求不可能因加息而消失,观望是必然会出现的,但从长线来看,需求还是需要得到释放。另外,今年客观经

济最大的问题还是通货膨胀,这是导致今年烟台房价不确定的最大因素。因此,加息与国八条对烟台购房者有一定影响,但据此断言烟台房价将下跌,尚为时过早。

金石顾问>> 中线限购令VS短线促销令

以“限购”为核心主题的“新国八条”在“虎尾”上出台,似乎也显示了中央对于本轮房地产调控绝不会虎头蛇尾的决心。然而如同北京年末汽车突击挂牌一样,济南、青岛等先一步出台限购令的城市,在近期出现了成交活跃迹象。济南在

传统上销售极为清淡的春节长假期间,成交房屋超过300套。因此,本轮调控,很可能在上半年形成一股突击购房之风,而在地方政策明朗之后,整体市场趋于平稳发展。

就烟台而言,2011年是烟台房地产实现跨越

的一年,只是这个跨越可能会比原来的预期要更加趋于稳定和温和。首先,烟台房地产的基本面没有因为新政而有变化,本地刚性需求的充分释放尚需时日,而限购三套房和二套房首付提高会影响部分改善型人群的

购买决策;其次,半岛一体化和城市发展将带来更多的外来人口,尤其是年轻的产业人群,这是利好预期;此外,对外地户口人群购房数量的限制,将导致原本异地销售就不如威海的烟台海景房市场更加趋于理性。

合富辉煌>> 房价或将小幅震荡

2011年是“十二五”的开篇之年,强壮大体经济和抑制楼市过热的指导思想、通货膨胀、近期地产市场的量价齐升,促成了调控政策的频频出台。全国范围内,政府监管、保障

房、土地政策、信贷金融、财税政策几个方面,强力叠加组合,来势汹汹。

对烟台而言,地方细则出台后,预计成交量会有不同程度的回落,房价小幅震荡,市场将进入一段时间的

观望和消化期,但长期趋势仍需看经济基本面的变化。首次置业的刚需所受实质影响最小;中高端改善性需求受到的冲击较大,部分实力一般的买家需求受到抑制,其余观望心态也较重;

投资类住宅所受冲击最大,但是对非住宅类投资物业是相对利好。次新住宅交易营业税政策短期内对市场会产生一定影响,但并不成为影响二手楼市的重要因素。

趋势红人>> 货币政策变化影响楼市

目前,国家货币政策的调整已悄然变化,存款准备金现已上调至历史高峰,加息通道完全开启,货币政策从紧能贯穿全年。而货币政策的调整给房地产市场的压力会更加

明显。首先,供应方房地产商和投资商是资金密集型,对资金的需求非常迫切,所以货币政策紧缩对开发商的压力会很大。其次,对购买方而言也是极为类似的,现在购买房

无论是真正买家还是投资的需求,总是需要银行的支持,包括按揭贷款。

2011年房地产的走势,是升是降目前还不好说。一方面是政策的施压,另一方面又是需求的旺

盛。两者的平衡点现在很难把握。但对于烟台房地产市场,作为三线城市还是比较乐观,究其原因主要是城镇化进程越来越快,改善型住房需求依然是烟台购房市场的主力军。

开发商:市场必然降温 房价保持乐观

“此次加息并不是针对房地产市场,主要缓解通货膨胀,是预料之中的事,但新国八条的出台,表明了中央政府对楼市调控坚定不移执行下去的态度和决心。”烟台市华滨置业有限公司销售总监杨才祥分析道。

一个原本计划1月开盘但未能如愿的开发商十分担忧地表示:“2010年因

为调控的原因,我们推出的量并不大,本想2011年一季度集中推一些量,没想到第三轮调控就来了,而且力度还这么大。无论实质效果怎样,对购房者的心理肯定会造成影响,很可能会像去年4月份那样,大家一下子被打蒙了,进入持续观望状态,这样一、二季度的销售将大受影响。”

城新集团董事长邢新

强表示,新国八条的出台,对烟台这样三线城市影响不大。但是现在地价、物价、加息等因素导致开发商成本增加,所以烟台房价不会下降,开发商销售速度会放慢。”

“新政对烟台楼市会有影响,由于新政刚刚出台,现在形势还不明朗,3月份应该能看出实质效果。烟台楼市会稳定增长,只要CPI不下

来,烟台的房价今年表现应该是乐观的。”烟台山海花园营销经理赖灵强表示。

“现在的国八条每一条都责任担当明确了,把政府的各项职责也纳入规范房地产政策监控中来。现在对烟台的影响已经开始显现了,目前个别楼盘成交量并不理想,客户购房更趋于理性。”一位不愿意透露姓名业内人士分析道。

购房者:刚需观望加重 居住升级推后

“近期来看房的年轻人,最关心的问题莫过于房价是否能降,看来在新国八条的影响下,这部分刚需购房者的观望情绪将会越来越严重。”柏林春天置业顾问王春仓对记者说道。

许多前来看房的首次置业者表示,“新国八条刚出台,先看看再说,说不定还有更大力度的调控政策。”张先生告诉记者:“新国八条出

台后,各地楼市的反应都很大,尤其是北京、上海、广州等一线城市,烟台的楼盘或多或少也会受到影响。有些楼盘春节期间优惠力度比较大,这在以前根本就是不可能的事情。这说明市场对政策的反应正在逐渐显现出来。国八条看上去很给力,看看春节后房价能不能降,即使房价降不下来,也不会再猛涨。”

杨帆2006年在芝罘区买了套60多平方米的小户型作为过渡。考虑到家里人口不断增多,去年4月份,他在莱山区某楼盘看中了一套120多平方米的三居室。本想在今年春节凑足首付完成升级置业计划,“没想到新国八条的出台打乱了我的购房计划。现在首付比例提高到六成,而且贷款利率还不低于基准利率的1.1倍,成本一下

增长了10多万。我的升级置业计划只能继续推后了。”他无奈地告诉记者。

据了解,与杨帆类似的购房者不在少数。在天籁花园售楼处,一张姓市民说:“新政对烟台楼市肯定有影响。二套房,首付比例提升至六成,我可能会考虑调整购买计划,尽量一步到位。”张先生告诉记者。

中介公司:

二手房交易“退烧” 租金上涨

2011年,第三轮调控突袭楼市,新国八条出台后,明确规定:对个人购买住房不足5年转手交易的,统一按销售收入全额征税。

二手房中介的工作人员给算了一笔账:“以前以房价差额征税,业主以80万元购房,再以100万元卖出,20万元差额乘以5.5%的税率,其税费仅1.1万元。现在对不足5年卖房的全额征税,即收取100万元的5.5%,税费为5.5万元,直接翻了5倍。”近日记者走访二手房中介机构发现,节后二手房交易不温不火,租赁市场更热闹。

烟台玛雅房屋中介业务经理冯建新告诉记者:“目前新国八条的威力还没明显影响到烟台的二手房市场,无论是价格还是成交量都没有受到明显的震动。虽然大家对二手房价格走势关注度比较高,但是烟台属于三线城市,房价相对于北京、上海、广州等一线城市来说,并不存在泡沫。再加上刚性需求支撑房地产市场,因此烟台的二手房价格不会出现大幅下跌的波动,未来烟台楼市走势依然是稳中上升。”

据美南不动产经纪人刘丽华介绍,新国八条的突袭,使得观望情绪重回楼市。新政对于购房需求的限制以及营业税的出台等因素让不少原本打算买房的购房者暂时把置业计划搁浅,决定再观望一段时间,等政策明朗再考虑入市买房;也有部分原本打算出售房屋的房东这时候也不急着出手了,准备先出租,缓一缓再说,多种因素促成了租赁市场火爆。



提个醒儿

房东:租赁旺季还需理性定价

租赁市场受季节性影响还是比较明显的,基本上每年春节长假过后都是租赁市场的高峰期。每年的这个时期也是租赁房源报价上涨最为明显的时候。业内人士提醒,由于节后租金的小幅上涨,很大一部分房东都会选择在租赁高峰期间出租房源,并期待“租个好价钱”。但是往往几十元的价格差距就会对房屋出租的速度造成意想不到的影响。过高的报价很可能会错过租赁的高峰期,导致房屋的长期空置。所以还不如将报价调至合理范围,早日将房屋成功出租,以减少房屋空置所带来的损失。

房客:避开热点区域尽量延长租期

首先,延长租赁期限,从平均租期一年来看,租期每延长一年,租金可以减少10%以上。可以在协议上写清楚,一旦承租方必须退租,只需协助找到下一个客户等责任。其次,在议价的时候,可以放大一些房屋的缺点,比如楼层高、装修旧等作为议价的筹码。尽量避免与几个客户同时看一套房子。最后,尽量避免大热点的区域。