

限购取消,改善市场有待激活

省城济南的限购政策一取消,对改善型住房的利好应说首当其冲。半个月已经过去,改善型住房的市场销售是否有新的转变?为此记者采访了几个中高端商品房的项目负责人。



中润世纪中心首次开盘现场

短期内房价处于平稳期

“从取消限购政策发展趋势来看,会适度刺激中高端市场需求,有效去化高端大户型房源库存,取消限购政策实际增加的购买力也就是在10%-15%,并没有像猜测中对购买力的影响。这也是近期房价不会有大幅调整的原因,所以开发商的各种优惠政策实施还会持续一段时间。以价换量依然是很多开发商这段时间的主要选择。这半个月以来,市场房价一直趋于稳定,没有因限购的取消而大幅涨价。不过,未来的8、9月份市场销售可能会有一个好的提升。”鑫苑置业总经理谢君对近期市场做出预判。

限贷政策卡住高端客群门槛

鲁商御龙湾项目负责人栗经理在接受采访中谈到:“目前市场成交看,别墅市场改观不是太大,多数购买别墅产品的客户处于限

贷环节。房地产市场是个庞大的综合体系,取消限购只是其中环节之一,限贷和二手房市场的相关政策还在延续之前的相关政策,所以取消限购这一条对促进市场成交并未有太直接的影响。限贷依旧,一些改善型需求的人虽然有了买房资格,但是贷款政策如果不调整,没有贷款的支持,也很难成交。而相比下普通住宅的刚需则短期内表现出了不错的业绩,常春藤近两周的成交数据明显激增,前期积累的刚需客户有所释放。”

据悉,目前御龙湾产品优惠力度依旧很诱人,四期产品交五万抵十万,地上每平方米优惠500元基础上,总房款再给与0.2%的优惠。联排、双拼、独栋面积从220平-560平不等,240万左右就可以购置到一套联排别墅,还有分期付款的优厚条件。为了吸引改善客户的眼球,商家也拿出了很多优厚的促销措施。

网签增多,多为之前限购客户

限购政策一取消,网签数据增幅很快,一部分之前限购签约的客户开始浮出水面,补办网签。半个月来,济南新建商品住宅的网签量上有了明显上升,放开首日新房网签量达到了577套,是此

前每日成交量的两倍多。这与自去年“国五条”以来,形成了一个新的成交高峰。“到访量和成交量没有明显增加,但对于长期的影响来看肯定还是看好的。”中润世纪中心策划人员告诉记者,对于

中润世纪中心来说,限购政策的取消是增强信心的强心剂。

随着市场库存量的增大,开发商的压力也逐步加大,为了成交走量,价格促销战乃是近期市场的主流。(楼市记者 贾婷)

大型社区商铺受关注,升值潜力有待评估

社区商业仍有作为

“近期咨询我们社区商铺的人非常多,虽然我们不知道什么时候开盘”。7月25日,在花园小镇的售楼处,其营销负责人告诉记者,随着在建住宅的密集度越来越高,化纤厂路片区的社区商铺也备受关注。不少项目尚未有相关的商铺推盘计划,却已受到了不少投资者的关注。

住宅密集,底商受追捧

一年半前,奥体西路某楼盘的社区商铺售价在1.5万——2万元一平米,将近两年过去了,该住宅的底商已经售罄,而二手商铺的价格也已经达到了2.5万元一平米。一年前打算购买该商铺的陈先生,说起价格的疯涨,连叹可惜:“当时因为一点顾虑没出手,现在已经买不上了。”陈先生说,两年前,奥体西路该楼盘底商的日租金大约在每平米2元,现在已经涨到了每平米3.5元左右。随着万科城、保利华庭、力高国际、泰悦赫府等住宅的开建和入住,该商圈的人流将更加聚集,人气也将会越来越旺。“附近还规划了轨道交通,如果当时能买个商铺,过

几年不光能回本,还能挣上一大笔。”陈先生说道。

近期,万科城商铺开盘,每平方米1.5万元起的价格,受到了不少投资者的关注。一直想自己开一家熟食店的邢先生认为,万科城附近小区众多,未来将会形成新的商圈,而1.5万元每平方米的价格,相比周边二手商铺的价格,也是比较低的。“但是养铺得有一段时间,这里的商铺真正火爆,得等到周边住宅交房入住。”邢先生表示,近期他会综合自己的财务情况,如果可以承受,就会出手购买。

商圈更迭影响底商收益

但并不是所有的商铺都如陈先生所言,能随着时间的推移越来越高。据克尔瑞济南机构的分析报告显示,济南商业物业存量约100万平方米,存销比高达54个月,远远超出了目前的承载能力。而有部分商铺更是收益率较低,长期无法回本。

2009年,购买了工业南路某楼盘商铺的刘先生,就为此烦恼。当时他购买的

120平商铺总共花费了90万,如今5年过去了,不光商铺的租金一直涨不上去,还常常出现长期闲置的局面。“周边的人流根本上不来,租出去好几次,有几个个体都是干了三四个月就走了,还有一个老板最后的租金都没给我结。这是一场失败的投资。”刘先生说,他商铺所在的位置人群消费能力整体偏低,导致了周边商业不发达,也让他的商铺一直不温不火。

另外,商圈的更迭也是影响社区底商收益的主要原因。多年研究商铺的业内人士李先生认为,商铺的投资主要还是看该区域在5——10年内的发展。如果周边的发展速度能跟上,入住的人群素质较高,购买力较强,那么社区商铺的发展空间就要大。“已经很火的商圈,商铺投资价格太高,商铺投资回报率并不高。太差地段的商铺,有可能面临租金上不去、长期闲置的风险,最好的商铺还是好社区的底商,但是什么是好的社区,就要综合周边环境 and 人群去分析了。”李先生称,如今部分社区底商仍有投资空间,但是该不该出手购买,仍需审慎分析。

(楼市记者 韦超婷)



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微博:@齐鲁晚报齐鲁楼市
齐鲁楼市官方微信:qlsfsc
电话:0531-85196379

开发商宣传材料与实际不符的法律责任

◆读者求助

近日,李女士在济南某阳光花园购买了一套商品房,根据当时开发商的宣传材料显示,李女士购买的楼盘是三面飘窗,阳台窗户高为一米四。但是在开发商交房时,李女士经实地看房发现,房屋南面窗户并非飘窗,高度也只是一米二。销售方解释称并未违约,双方签署的协议附有房屋结构图,结构图上显示该房屋确系南面没有飘窗,高度也只是一米二。

李女士对销售方的解释极为不满,认为李女士就是相中了朝阳的飘窗户型才决定购买的,签署房屋买卖合同时,销售方也没有对上述情况进行告知和说明。

◆律师分析:

北京隆安(济南)律师事务所白金印律师分析,本案涉及商品房销售广告和宣传资料的宣传与实际不符的法律责任。

一、按照最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条规定,商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。根据该规定,本案中的开发商在宣传时对商品房的窗户结构作为销售“亮点”进行宣传,购房人李女士正是基于对该窗户的偏爱选择了购买房屋。而开发商的宣传单和销售广告中对该户型的飘窗外形均有明确的图形作为参照,宣传材料中也标示该图系李女士购买的房屋户型,故在本房屋销售过程中,开发商的宣传应视为要约。

◆记者提示

销售广告和宣传材料是开发商销售商品房的一种重要的促销手段,因开发商在其发布的广告中夸大渲染,诱导买受人购买房屋而交房时往往又无法达到买受人的心理预期,因此引发了大量纠纷。律师提醒广大购房者在购买房屋时,一定不要单凭广告的美丽宣传就盲目决定,务必仔细阅读相关合同及附件,有条件的情况下还要实地考察,以免不必要的纠纷发生。

(帮办记者 杜壮)



拨打0531-85196176,
即可私人定制你的购房计划

楼市百问 专家解答

东部刚需买房心路

济南取消限购已半月有余,这半月是楼市神经紧绷的半月,尤其对购房者来说,是不是该出手买房子,会不会错过楼市抄底的机会,买哪里的房子都成为摆在眼前最现实最直捷的问题,齐鲁晚报齐鲁楼市特推出“量身定房”栏目,资深楼市记者会为广大市民置业安家提供帮助和信息参考,帮助广大读者选择理想家园。

◎读者李雨晴:

我在高新区软件园一家电子公司上班,工作3年,一直在经十东路武警消防总队宿舍租房,打算近两年内结婚,我和男朋友工作都比较稳定了,且工作地点都在高新区。和家里商量后我们决定在经十路沿线东边买房,这样可以离单位

近一些,交通也比较方便,再者就是高新区附近的房价还不算很高,我们是首次置业,能够接受的均价在8000元/平米以内。户型小一点就可以,90多平的房子能通透就更好了,开发商也要有保障一些,曾经也听闻过很多开发商跑路的情况,我们的第一套房子必须买得放心,请楼市记者给我一些建议,谢谢。

◎楼市记者葛未斌:

您好,李女士,根据您的情况我做了如下分析:

首先您所选择的的区域要离您的工作单位比较近,而且价格不会太高,根据您的要求,我认为您适合选择舜华路经十路路口往东的一些楼盘,高新区以西以南的楼盘价格都相对高一些,如高新区舜华路和经十路路口往西的万科麓山,价格在11000元/平米以上,而高新区南部的舜奥华府多为改善型房源,户型

面积都比较大,而且价格也在9000元/平米以上。

据记者了解,位于经十路以北凤山路以东的三庆城市主人目前在售的91平米两室能够做到南北通透,目前均价8000元/平米左右,作为过渡的刚需房源,居住舒适基本可以保证,两个卧室朝阳,卫生间干湿分离,客厅朝北,餐厅和厨房在一进门的位置北向,您可以考虑去实地考察一下。如果不介意再往东一些的话,唐冶片区的鲁商凤凰城和银丰唐郡也是价格合适的楼盘;其次您要求开发商的品牌实力和楼盘质量有保障一些,三庆、鲁商、银丰都是本土多年的大型开发企业,企业实力和品牌信誉都不错,之前的楼盘产品质量也有保障,您可以实地探访以上几个楼盘具体了解一下。

(楼市记者 葛未斌)