

# “3.30新政”后,烟台楼市会怎样?

从3月30日开始,被誉为“史上最宽松的房地产政策”引起了房地产业内无比的激动,一时间,仿佛明天的售楼处一开门,就能看到人头涌动的客户排队了。据多家媒体报道,北上广深等一线城市确实出现了二手房涨价抢购、一手房抢房等现象。那这个春天出台的新政,会给烟台楼市带来哪些预提变化呢?

## 房地产业内很激动,客户相对较淡定

“3.30新政”出台后,相关机构调查了烟台30多个在售项目、以及20多个二手房门店,总体上,客户对新政的反应,相对深圳等城市要淡定了很多,关注但不急迫、行动但不冲动。

调查中,95%的客户知晓新政的内容,82%的客户关心房价是否会涨,但在购房意向方面,豪宅客户的购房意向有所增加,普通改善楼盘的客户,更关注新政实施之后的贷款利率、公

积金贷款的实施细则等,“有时间过去看看”,是大多数客户的反馈。

在二手房市场中,卖房者的热情要明显更高,不少房主提出暂停出售、调整价格的要求,也有满2年的新房源增加,购房者还是以咨询为主。

或许烟台的客户过于理性,或许新政出台的时日尚短,随着假日的到来,新政对销售的影响可能会有一个较好的呈现。

## 消费属性占主导,爆发式增长难见到

回顾房地产的黄金十年,拉动房价飞速上涨的,其实是其投资属性,而随着经济结构的调整,以及房地产供需矛盾的突出,房地产的消费属性已经取代了投资属性,在烟台,同样如此。这次出台的新政,同样也是为了拉动客户的消费需求。但是改善型需求,能得到多大程度的改善呢?

新政降低了二套房的购房门槛,必然会增加改善型客户的数量,但首付降低的同时,还款的压

力、利息的支出也同样增加。

所以有人预测,首先由新政受益的,可能是偏高端的改善型楼盘,以及学区房,这部分楼盘的客户,有更多的投资渠道,也有更高的理财观念,同时也具备更高的还款实力,从理论上分析,他们应该会更快由观望而付诸行动。

但基于消费属性的主导地位,以及烟台市场的高库存,要重现2009年的爆发式增长,几乎是不可能的。

## 二手房供应增加,“卖旧”来“换新”

二手房营业税的调整,降低了客户出让房产的成本,但成本的降低并不一定带来价格的降低,二手房的价格,更多程度上还是取决于不同区域的需求状况。

新政肯定会使二手房市场更加的活跃,其供应量会出现明显增长,卖房者会增加,成交量肯定会随之增长,但二手房价格可能

并不一定会出现大幅度上涨。

在对烟台莱山区几个高端楼盘的调查了解到,以前有相当一部分客户有购买豪宅的需求,但受困于资金的周转,而自有二手房不满5年未能出手,因而迟迟未能成交,新政出台后,这部分客户的购房意向明显增强,卖旧换新,具备了更高的可行性。

## 买房好时机到了,房企包装大比拼

新政其实在释放着这样一种信号:有买房需求的,就赶快买吧,市场肯定越来越好,再等下去,房价就要涨了。政策层面已经探底了,以目前烟台的房价来看,再往下降的可能性微乎其微,从以往的历史来看,出台政策利好之后,往往会迎来涨价潮。

接下来一段时间,估计很多楼盘会把自己包装成二套房首选,或许会大量出现“终极改善”“高端改善”等各类定位语言。“涨

没涨价、什么时候涨价”,会成为开发商和客户关注的热点话题。

如此力度空前的新政,在春天这样一个时节发布,或许是寄希望于带给楼市春天般的温暖,对此,我们都抱有期待和信心;但同时,烟台春日那偶尔袭来的缕缕春寒,也仿佛在提醒着楼市高库存所蕴含的潜在风险,提醒着地产商要温和一些,保持价格的平稳发展,用优质的产品、理性的价格回报消费者。(综合)



## 北京 每平方米10万豪宅成交暴涨 四环房价将入8万时代

据统计,2015年第一季度,北京10万元/平方米以上的豪宅成交114套,与往年同期30套的成交量相比,暴涨2.8倍。有业内人士认为,改善性需求入市在一定程度上缓解了北京豪宅的销售压力,但这也加快了北京被“豪宅化”的速度。

值得注意的是,随着2013年以来的地王相继入市,北京四环内房价将进入8万元时代。

## 昆明 上周成交2957套 环比涨幅0.14%

据统计,上周(3月30日-4月5日)昆明楼市商品房成交量小幅上涨,商品房成交2957套,日均成交约422套,相比上周成交的2953套多了4套,环比涨幅0.14%,成交面积共273888.33平方米,较上周成交的282400.11平方米,少了8511.78平方米,环比减幅为0.31%。

## 苏州 住宅成交1713套 环涨1.96%

据统计,4月首周(3月30日-4月5日)商品房累计成交2058套,其中住宅1713套,较前一周增加33套,环比涨幅1.96%,同比跌4.41%;成交面积198083.58平方米,较前一周减少3413.062平方米,跌幅为1.69%;非住宅成交345套,环比增加345套,成交面积21303.33平方米,涨幅为2.71%。

重磅新政的出台,令楼市自本周起风向大变。新政出台后的48小时,苏州楼市已有23个楼盘趁势涨价,停止观望的购房者数量猛增。新政中关于二套房首付不低于40%的新规,为改善型购房者进一步亮绿灯通行。

## 贵阳 3月土地市场成交6宗 无住宅类用地

据统计,3月份贵阳市公共资源交易中心招拍挂土地6宗;出让土地面积11万平方米,比上月下降83%;土地出让金额累计3.3亿元,环比下滑44%。其中主城区无一地块成交,也无住宅类用地成交。

在地块分布上,3月成交的6宗土地主要集中在高新、乌当、息烽、修文四个区县,两城区暂无土地挂出。其中,高新区成交面积、成交金额均为4区域之首。

## 青岛 3月成交环比涨137% 岛城“银四”可期

据统计,3月青岛新建商品住宅共成交8566套,环比2月份的3607套狂涨137%,同比去年3月份的6407套上涨33.7%。

对比来看,2月正值春节期间,商品房活动较少,处于营销冷门期。而3月份春节假期结束,楼市成交逐步复苏。从2014年开始压抑已久的购房需求开始逐渐释放,岛城各大楼盘也“磨刀霍霍”。据统计3月份共有20余盘推新,新盘入市的同时也推出了不少“老带新”、“买房送车位”等优惠。除此之外3月1日起央行降息,对于需要贷款买房的购房者来说,此次贷款利率的下调意味着还款负担的降低,房贷百万20年月供减负144元,这也有助于购房者打破观望,加快出手。

# 购买改善型住房,要注意什么?

专刊记者 曲绍宁

随着经济实力的提升,家庭人口的增多,孩子教育的投入,许多人迈入了改善型置业大军。购买改善型住房,地段、交通前景、配套与开发商物业,都应该与房价一起纳入到考量因素中来,虽然改善型置业者已经不是买房新手,但若是小心,新手易犯的错误也会一一实践。面对各式各样的住房,该如何选择才能无后顾之忧?记者为您整理改善型置业4大注意事项,让您换房无忧!

### 注意1: 配套一步到位

改善型住房,说到底,购房者就是想一步到位,以后不再考虑换房了,那么,在配套的选择上就要一步到位。生活配套必不可少,教育资源优先考虑,地段决定房屋价格,交通便利是王道,小区环境以及周边环境提高生活质量,除了以上因素,还要看是否有医疗配套。作为上有老下有小的家庭,以上因素要进行综合考量,最后依据自己的经济实力购买合适的住宅。

### 注意3: 相关的交易税费要理清

换房业主在“卖旧买新”升级置业时,一定要理清自己作为卖方和买方双重身份时,各自需要缴纳的税费。一般来讲二手房买卖交易时出售方需要缴纳营业税和个人所得税,购买方需要缴纳契税,商品房交易时不需要缴纳土地出让金。

### 注意2: 先买房还是先卖房,依据经济实力

很多人都有先买房还是先卖房的困惑。如果经济条件比较富裕,建议先买再卖。因为从开始看房到装修完毕入住,通常需要较长时间。住原有的家会比租房舒服。若手中资金拮据,建议考虑先卖再买。这样做的好处有二:一是卖房后有充裕的资金,更利于锁定购房目标,买到心仪的房子;二是有充裕的购房资金后,可减轻心理压力和焦虑感。

### 注意4: 后续生活费要备足

改善型换房时要考虑到自己目前的经济实力是否能够承担外,还应考虑到日后的生活费用、孩子的教育费用、换房后到工作单位的交通费用的增加等,尤其要优先考虑换房后,自己是否有足够的资金来保证未来孩子的教育费用。