

一线城市“收紧政策”陆续出台

楼市利空会否

波及济南?



3月25日,上海、深圳陆续出台楼市新政,给前段时间的疯狂浇了一盆冷水,一线城市的楼市降温是否会波及济南?“相比之下,济南楼市偏向理性,火热成交多是积累需求的释放,房价虽一路喊涨,却走势平稳,三四线城市去库存依然是大目标。”业内人士表示。



三四线城市房价基本企稳

分化局面依然存在

年初,与越来越火爆的一二线城市楼市相比,部分三四线城市楼市却面临着依然卖不动的困局。根据国家统计局发布的1、2月份70大中城市新建商品住宅价格变动情况,山东省纳入统计的青岛、济南、烟台和济宁四个城市中,只有济宁新房价格连续两月环比下跌。

“像济宁、潍坊等城市库存面积较大,虽然有政策利好,但受供需关系的影响,整体房价回调的可能性不大。”主要代理地楼市楼盘的操盘手刘先生告诉记者,虽然房价上涨不大,但是年后的楼市需求还是被新政给调动起来了,像其代理的楼盘,甚至还出现了客户整夜排队买房的局面。

而在3月16日,邹城出台了购房新政:城区规划区内购买新建商品房,可享政府给予的补贴100元/平米的奖励,鼓励购房者购房。这样针对地楼市出台的,不少楼盘决定加推,而营销人员也开始依次询问和鼓动累积客户。

“出台新政肯定是有利于去库存的,而现在三四线城市也开始转变策略。因为购房门槛的降低,很多楼盘开始将乡镇购房群

体定位成新主力。”刘先生称,年后楼盘已经吸引了不少乡镇人群的客户,像他们整夜排队买房的客户,就多属于乡镇。而在刘先生眼里,这一轮国家出台的去库存政策,虽然引发了一些一二线城市房价的上涨,但是对于库存积压严重的三四线城市,还是非常有效果的,目前的楼市政策已经调动了部分人的购房热情。

据了解,目前山东的三四线城市也出现了分化,像主要劳动力输出的城区或者地市,虽然也有新政出台,但是房价依然下降。但是像滕州、临沂等地市的部分区域,房价却出现了小幅上涨。“这也与各地市的城市吸引力有关,像临沂、滕州等有些区域规划较好,经济实力较强,不少外出人员也愿意回家返乡置业,这也带动了部分三四线城市的购房需求。房价稍有回涨的可能性较大。”

对于“三四线城市房价是否会高空跳水”的问题,刘先生则称可能性不大,毕竟政策利好摆在那里,而也因为政策利好,大部分三四线城市库存已有所回调,因此至少在半年内,人们对三四线城市购房仍会抱有热情。

(楼市记者 陈晓翠 刘亚伟 韦超婷)

记者手记

房子买涨不买跌?

是否还记得去年的股市,沉寂之后的上涨,让多少人挥金入市,尝到甜头又继续加码,可就到大家热血沸腾的时候,股灾就突然降临,倾家荡产的案例比比皆是。这正是大部分人在利益的驱使下盲目“买涨不买跌”的后果,相比股市的风险,楼市投资的风险可能小一些,但是对于那些并无刚性需求或刚需需求的购房者来说,眼见楼市涨价就怕错过投资良机,一股脑地跟风买房并非理智之举。

近几年,“楼市泡沫”这个词可能大家都听得少一些,楼市的沉寂似乎让人们忘却了曾经的楼市有泡沫之隐患,尤其一些三四线城市,还处于楼市泡沫打破之后的调整期,当时泡沫的形成跟无良开发商哄抬价格有关,也与购房者不能理性购房盲目“买涨不买跌”有关。

楼市价格的走向,根本还是由市场的供求关系决定,库存过剩剩下的市场繁荣只能是虚假的繁荣,一段时期内的需求增长不能看作是市场供求紧张。

就济南而言,年后的楼市也有了明显的升温,各家开发商涨价的势头都比较强烈,对市场也是信心满满。此时购房者乱了阵脚,准备下半年买房的,可能现在就出手买房了,有些闲钱不知该干什么的果断入市买房了。记者看来,有需求买房固然是天经地义,然而买房仍然要理性分析:开发商以及楼盘的品质是否有保障、户型配套是否符合自己的需求、价格是否在自己合理承受范围之内等等。不建议仅仅看哪个楼盘涨价就盲目出手买房。

有专家也担心,短短几个月楼市过快的上涨,是否过分透支了未来一段时间的楼市需求,而这可能给房地产市场造成不良影响。因此,楼市买卖双方均需要理性看待市场,开发商要推售符合产品性价比的房源,一味提价透支了房价骑虎难下,而购房者也不能盲目“买涨”,更需从自身实际情况出发,充分考量,理性置业。

(楼市记者 葛未斌)

上海深圳陆续出台新政

济南楼市偏向理性

3月25日,上海市政府召开新闻发布会出台楼市新政:二套普通房首付不低于五成;二套非普通房首付不低于七成;非本市户籍居民家庭购房缴纳个税或者社保年限,由累计2年调整为连续缴纳满5年以上。

当晚11点左右,深圳发布《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》,规定非本地户口购房社保由1年改为3年,限购一套房;购二套房或近两年内有房贷记录的,首付最低四成。

春节后,受系列楼市利好政策影响,购房需求空前高涨,北、

上、广、深一线城市更是出现房价暴涨局面。“一线城市楼市过热,房价暴涨容易引发系列问题,及时出台政策不足为奇。”业内一地产人士表示。“不可否认的是,一线城市因土地稀缺,房价高的地段更是寸土寸金,虽有新政出台,房价出现大跌的可能性不大。”济南某房企营销总监告诉记者。

随着上海、深圳等陆续出台新政对楼市进行调控,是否会进一步波及到其他城市,作为济南是否也会有新政出台。“相较于北上广深,济南楼市相对理性,春节后的购房热情多是累积需求的

释放,以及首付款降低、契税减少、公积金贷款额度上调等政策利好导致的结果,目前大目标还是去库存,个人认为济南暂时不会出现出台调控措施。”济南某代理公司策划经理许萍表示。

“房企新盘的扎堆入市,让楼市有些疯狂,虽然没有出台新政的苗头,但不得不提的是目前各楼盘到访较前段时间明显减少,蓄客并不理想。楼市需求被提前透支,如果下半年需求不足,为完成年度任务,不排除有开发商会再次降价促销。”济南一房企销售负责人表示。

二手房市场趋于平淡

部分楼盘出现有价无市

虽然一二线城市楼市降温,但济南楼市的反应并不算强烈。“济南西部的房子涨幅比较平稳,如果是购买改善型住房先不用着急。”家住济南阳光100的宋楠说,去年家里又添了一位新成员,近半年的时间他一直在看房,准备购置一套四室的大户型。宋楠认为,受楼市新政的影响,阳光100的二手房在春节过后每平方米价格的确涨了400-500元,但是上个星期又跌了回去。涨幅比较大的还是集中在东部区域以及热点区域,比如重点小

学的学区房、济南CBD周边的二手房等,普通区域的房子尽管有涨幅,但是并不离谱。

一位房产中介人员说,济南二手房交易价格在今年2月底达到“峰值”,近期又开始回落到春节前的价格。以阳光100社区一套154㎡的改善房源为例,去年底价格为10800元/㎡,春节后最高飙到11200元/㎡,现在又回到原来的价格。主要原因还是房价飙高后,房源无人问津,一些业主主动调低了价格。

宋楠说,在阳光100附近正在

开发的一家新楼盘,去年开盘价格是13900元/㎡,今年置业顾问对外的销售说辞是“每周每平方米涨30元,房价不断上调。”他认为这种销售手法,也给购房者一些压迫感,但从涨价幅度来看,并不算太离谱,还在可以接受的心理预期内。

有业内人士表示,一二线城市的楼市火爆,导致济南的“卖方”对房价攀升存在较高的预期,不少开发商也加入到“每天喊涨”的涨价大军中,但也出现了不少楼盘“有价无市”。