

■楼市半年考·补贴买房

编者按

半年已过,济青楼市可谓风生水起,量价齐涨,吸引了众多的目光,那省内三、四线城市楼市又如何?作为去库存压力较大的地区,它们推出的举措效果如何?更为重要的是,下半年三、四线楼市走向又会如何?近期,齐鲁晚报派出四路记者对济宁、潍坊、烟台、德州四市进行了调查。

买房发补贴百天,成交量增1.5倍

多县已出台措施奖励购房,长期效果待验证

在国家购房政策刺激下,一、二线城市的库存迅速消化,尤其是深圳、北京、南京等市。不过三线及以下的城市,其库存主要靠本地消化,面临的问题也更为艰难。为了尽快去库存,除了贯彻国家的政策,有的小城市的政策相当诱人,甚至直接“发钱”。

本报记者 黄广华 于伟  
秦雪丽 周锦江 贺莹莹  
见习记者 焦兰青

七成购房者  
享受购房补贴

今年3月15日,邹城在全省率先出台楼市新政,城区规划内购买新建商品房可享100元/平米的奖励,为当地楼市吹来强劲暖风。

根据当地政府的政策,每平米给予100元补贴,100平米的房子,就能省掉1万元,对于这实实在在的购房优惠,消除了不少购房者的观望心态。

据统计,3月15日到6月30日,邹城城区规划区内楼盘表内现可售商品住房(经济适用房除外)共备案3205套,与去年同期相比,套数增长1969套,增长159.30%。

“从数据上可以看出,新政实施的这三个半月,符合奖励的购房成交量为2423套,相比3205套的总成交量,占比达到75.6%,新政刺激了邹城楼市迅速升温,销售量提升作用明显。”邹城市房管局公房管理所所长、房产策划师徐峰说。

邹城市“发钱”举措并非个例。今年4月份,即墨市政府发布通知,首次购新建商品房的市民,每平米可领取补贴50元到200元。5月份,莱芜也放出“大招”,农民进城购买新建商品住房,每户可以享受到5万元的政府购房补贴。

一揽子优惠政策  
买房省下3万块

近期,潍坊多区县也出台了各自的去库存政策。近日,在高新区一楼盘

看房的郭霞女士告诉齐鲁晚报记者,自己在奎文区有一套住房,孩子上学不方便想就近在高新区再购置一套住房。“看房子已经挺久了,前两天听销售人员说高新区有了新政策,除了该项目有优惠,高新区还有每平方米100元的财政补贴。”

齐鲁晚报记者了解到,目前该项目期房、现房分别可享每平方米150元、100元的优惠,再加上利率9折、担保费8折,本就已经可以享受到10000余元的优惠,此次刚好赶上新政出台,又可以享受到10000多元的高新区财政补贴。两者相加,郭女士购房款总额优惠近3万元。

据该项目总经理孙共林介绍,之前项目就有一些优惠,区里的新政也给项目助了把力。借着政策的东风,很短时间内就从原来的196套库存消化至130套,近期来看房的人也较之前有明显增加。

弘润置业策划总监张伟说,这一系列的政策出台以后,对购房者也罢,对开发商也罢,利好非常明显。

张伟告诉齐鲁晚报记者,“几乎来的客人在跟客户经理沟通的过程中,都会提及关于政府补贴的问题,包括前期已经交了定金,或签了合同、正在走程序的客户,也都在咨询能不能搭上这班车。”

为了卖房子  
区县搞“内部竞争”

潍坊除了高新区,昌邑市、奎文区也相继出台过比较系统且具有针对性的财政补贴减免政策。

昌邑市政府与房地产企业合作,拿出200套房子5年时间返还40%购房款,不过因为户



在济宁城区一家楼盘,市民正在看房。 本报记者 于伟 摄

籍等条件限制,且主要是面向低收入群体的倾斜政策,并没有形成较大影响力。奎文区对较高学历、创业人才等有较为明显的政策倾斜。

因为库存主要是本地人消化,各县区出台补贴政策,也是为了互相竞争,拉拢购房者到自己区县买房。

潍坊房产交易中心公示数据显示,3月时,高新、奎文、潍城三区可售期房数量均超过2万套,目前高新区已经低于2万套,约为1.8万套。

业内人士表示,按照前些年潍坊的消化速度,潍坊现房、期房加起来的消化时间为三至五年。不过从数据来看,因为潍坊高新区出台相关去库存政策比较早,且力度较大,成为消化速度和消化量最大的区县,特别是在住宅方面。

“新政刺激的短期效应明显,对去库存、开发商回收资金以及房地产行业发展有积极作用。”在徐峰看来,长期来说,还是应做好城区规划,尤其土地供应要更加合理,同时加大旧城改造,持续不断地释放购房需求量,才能从根本上去库存。

■相关链接

土地市场低迷,房企拿地谨慎

社科院出具的2016年上半年中国楼市报告预测,2016年下半年到2017年上半年,房地产市场可能会迎来一个短期调整期。市场分化将从“少数城市热,多数城市冷”转向两极分化进一步加剧。三、四线及以下城市楼市风险加重。

三、四线城市,去库存仍是近期的主题。在烟台,部分楼市板块仍要面对供需矛盾突出、低价竞争的残酷现实。据了解,年度供求受制于楼市高库存量,土地供应端收紧,房企拿地谨慎,土地市场持续低迷。

对于潍坊的楼市,同策咨询市场分析师王艺澎说,面对上半年的活跃楼市,多数开发商保持相对谨慎的应对策略。除了个别新盘项目外,大规模推盘比较少见,续销项目在积极去库存的基础上,进行小规模补货消化需求。整体供应量相对2015年有所下滑,供应面更加理性谨慎。

国家统计局烟台调查队发布的一季度烟台楼市情况中,曾指出根据主管部门提供的数据显示,从实行预售商品房合同网上签约备案以来,截止到2月底,烟台市区共办理商品房预售许可面积约2599.39万平方米,截至一季度统计已预售网签面积约1640.52万平方米,剩余958.87万平方米。

“下半年应该还是以去库存为主,价格则相对比较稳定。”据一位业内人士介绍,相对青岛、大连等沿海城市,烟台楼市算是不温不火,没有太大的波动,价格比较稳定,但在库存方面烟台楼市也呈现冷热不均的现状,作为市中心,芝罘、莱山因为人口多,配套齐全,土地紧俏,价格相对稳定,所在辖区楼盘销售不错,而有些县市区则库存量较大,由于外来人口少,本地人刚需有限,去库存的速度也较慢。

本报记者 秦雪丽 周锦江

这一次,我们帮您实现梦想

13万<sup>起</sup>圆梦海景房!

齐鲁晚报购房俱乐部 多条线路带您转,莱州,龙口总有一套适合您。

20公里原生态海岸线 / 万由黑松林 / 南山大佛 / 东海观音殿 / 高尔夫球场 / 纯净水入户 / 配套完善 交通便利 现房销售

齐鲁晚报购房俱乐部 尊崇邀约0531>>>>> 58058122/58058100

QQ报名 1608840836

报名地址1: 济南市经十路16122号山东报业大厦综合楼204室  
报名地址2: 大众传媒大厦一楼大厅东首 (泇源大街与历山路交叉西南角)

本广告仅作参考,不构成正式合同要约,开发商保留对其中所作所有细节的最终解释权,最终以政府相关部门批准文件中所有被圈内容为准。

高品质旅游看房团

7月16日-7月17日

火热报名中

南北通透, 全明设计, 功能齐全 50平米精致小户型。