

■楼市调控进行时·出大招

仅半个月后,青岛楼市限购再加码

认房又认贷,下证满两年方可交易

青岛六区四市范围内购买的新建商品住房和二手住房,需取得《不动产权证书》满2年后方可上市交易。继“3·15青岛限购令”实施半个月后,青岛国土资源房管局等三部门又联合出台调控加码政策,强调各商业银行必须按照“认贷又认房”的要求严格执行。业内人士认为,此次出台的限购政策力度大、针对性强,聚焦于打击炒房行为,抑制投资投机性购房需求,有利于将投资投机泡沫挤出市场。

本报记者 潘旭业

打击炒房行为
出台“升级版”限购令

3月30日17时许,当结束一天的工作准备回家休息的时候,青岛市民微信朋友圈内被一则重磅消息刷屏了——在刚刚出台限购政策15天后,青岛又推出了升级版的调控政策。

这次的政策是由青岛市国土资源房管局、人民银行青岛市中心支行、青岛银监局三部门联合发布的。通知确定:一是在青岛市范围内(六区四市)购买的新建商品住房和二手住房,需取得《不动产权证书》满2年后方可上市交易;二是青岛市国土资源和房屋管理局等部门《关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知》确定的差别化住房信贷政策,各商业银行应按照“认贷又认房”的要求严格执行。

这已经是青岛市在3月出台的第三个楼市调控政策。此前,3月15日,青岛市国土资源和房屋管理局等五部门共同出台了《关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知》;3月21日,青岛市住房公积金管理中心又配套出台了《我市调整住房公积金贷款最低首付比例》,作了相应补充。补充内容包括继续执行首付比例与房龄挂钩的政策,新旧政策衔接设置1个月的过渡期等。

业内人士认为,此次限制购买的新建商品住房和二手住房上市交易,强调“认贷又认房”,目标指向性明确,聚焦于打击炒房行为,抑制投资投机性购房需求。因此此次出台的限购政策出手快、力度大、针对性强,规定更为严厉,被业内称为“3·15青岛限购令”的升级版。

青岛楼市
或现量价齐降局面

“仅相隔半个月时间,青岛楼市调控再次加码,节奏如此之快,相比大家推测的‘五一’出台大大提前。”平安好房青岛分公司运营总监张斌说,力度如此之大,不仅启用“认房又认贷”的最高等限制,还推出了办证2年内不得交易的“大招”,无疑是对楼市的精准调控,预计市场将产生强烈反应,量价调整步伐加快,成交量价下滑有望再现。

青岛中驰房地产经纪有限公司总经理于成军认为,青岛这次出台的限购政策力度非常大。目前在全国城市当中,青岛是在厦门、福州之后,第三个出台“限卖”政策的城市。同时,这次调控政策又要严格执行“认房又认贷”,将有效遏制市场上炒房与投资的这部分购买群体。

太平洋房屋山东总部董事长林宪周认为,目前青岛市市南区、市北区等区域的老房子涨幅较小,房价相对稳定。而李沧区等区域房价快速上涨,新政策正是为了限制这些新房成交火爆的区域。另外,青岛此次限购政策首次扩大到全部区市,将胶州、即墨、平度、莱西等区域全部囊括,将会在一定程度上对这些区域的楼市造成影响。



购房者正在青岛西海岸新区一楼盘售楼处选购房屋。(资料片) 本报记者 潘旭业 摄

■新闻背景

“3·15限购令”后不少楼盘开盘就告罄

在青岛,虽然“3·15限购令”已经出台,但在某些热点项目,买房子仍需找人托关系,他们不是为了讲价,也不是为了挑户型、挑楼层,而只是为了能摇上号。业内人士认为,在青岛房地产市场仍“高热不退”的情况下,更为严厉的限购政策的出台可以说是“应运而生”。

本报记者 潘旭业

限购后不少刚需
只询价不“入场”

3月15日,青岛五个部门曾联合下发了《关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知》,业内简称“3·15青岛限购令”。根据该通知,自2017年3月16日起,在青岛市内六区范围内,非本市户籍以家庭为单位限购1套房;同时新房和二手房公积金、商贷首付比例双双提高。青岛居民首套和二套住房首付比例提高,暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。

此政策出台后,业内人士普遍认为该政策较为宽松,调控虽然会在一定程度上打击投资客,但对房价的影响仅限于抑制增幅。青岛房地产投融资中心主任龙江认为,此次的限购对于市区房价来说不会形成大的影响,更多的是缓和目前比较猛的调价势头。房天下二手房电商集团总经理郝杏丽认为,此次调控政策下,刚需购房群体体会适当延后购房时间,购房心理也会回归平静。

据悉,“3·15青岛限购令”出台后,很多刚需购房者开始观望,只询价不“入场”。2015年,郑红一家从吉林通化来到青岛,想在青岛安家的她看着房价在不断地上涨,便考虑尽快买一套房子。“当时看了很多楼盘,但价格变化太快了,房源也很难找,就一直没买成。现在青岛出台限购政策了,我倒是不着急了,想再等等看房价会不会降。”郑红说。

然而,此次限购政策的核心是限制外地投资炒房客,却间接引发了不少青岛市民的购房热情,限购令后首周,便出现了多个项目开盘售罄的情况。3月18日,琅琊台家园推出4栋多层,共144套房源,惠后均价约8274元/平方米,截至当天中午,累计认购143套,基本售罄;3月19日,青岛西海

岸新区万达维多利亚加推66号楼,近400套房源,均价9400-9500元/平方米,截至当天中午,基本售罄;3月20日,李沧区融创都会中心推出28号、34号两栋17层-18层高层,共132套房源,均价15000元/平方米,开盘当天也全部售罄。

“去年下半年开始,
房价一涨不可收”

如此密集的限购政策的出台,在近几年青岛房地产历史上应该算是第二次。此前,从2011年1月31日到2015年9月1日,在长达4年多的时间内,青岛也经历过一次漫长的限购过程,有效地控制住了房价。

2011年1月30日,青岛出台住房限购令12条,次日起正式开始实施限购政策,主要内容是限制第二套或第三套商品住宅的购买;2013年3月青岛“国五条”落地,确保房价涨幅低于收入增幅;2014年7月31日,青岛国土资源和房屋管理局宣布黄岛、城阳区全面放开限购,市内三区、崂山区144平方米以上新房、二手房放开限购,自2014年8月1日施行;2015年9月1日,青岛宣布全面放开限购政策,市民在青岛主城区市南区、市北区、李沧区、崂山区购买房屋将不再受到限购政策的影响。

“限购前青岛的房价涨得可厉害了,我当时在薛家岛石雀滩片区看房子,均价都在一万以上。限购一段时间后,价格明显降下来了,2013年9月,我在该片区的官厅前海园小区买了一套99平方米的房子,成交价仅每平方米7950元。”青岛市黄岛区市民王璐介绍,在此后两年多的时间内,该小区房屋的价格增长非常缓慢,一直到2016年下半年,突然间有很多房屋中介不断打来电话询问她是否卖房。此后房价一涨而不可收,到“3·15限购”之前,该小区房价已经超过每平方米13000元,而且几乎没有房源。

供应不足
加剧恐慌性购房

记者查询房天下统计的最近3年来青岛房价走势图看到,2014年8月1日青岛开始放开限购,二手房市场的价格比较平稳,并没有出现明显上涨的势头,一直持续到2015年下半年。然而,从2016年开年后,便出现了三波明显的增长,尤其是从7月份开始房价增幅迅速加大。解除限购后很长一段时间内,青岛的房价都非常平稳,那究竟是什么原因导致青岛房价突然间快速上涨呢?

业内人士指出,“地王”间接带动了周边房价上涨,形成所谓的“诱涨效应”,成为导致青岛房价快速上涨的原因之一。2016年7月20日上午,青岛市北区宜昌路16号地块结束网上竞拍,21家开发商足足抢了367轮,这块地最终卖出了12520元/㎡的高价,总价近10个亿,成为市北区新地王。2016年9月19日,备受关注的青岛高新区河东路以北、华东路以东、规划东23号线以南101.5亩纯住宅用地进行网上拍卖,起拍总价约1.89亿元。经过550轮竞价,融创以楼面地价6852元/平方米抢下地块,成交总金额8.35亿元,溢价率341.49%。

“面粉”涨价,“面包”肯定跟着涨价,这是购房者的普遍看法。业内人士认为,地王的出现确实会对周边房价有明显的刺激作用。开发商高价拿地后,后续开发建设会持续进行,这有利于带动周边消费、经济发展。为了将来卖个好价钱,开发商对周边环境、基础设施建设也会有所投入,因此会对整个区域内居住环境等形成一定的外部溢出效应。

青岛楼市分析师张则涛认为,青岛各区最大症结在于供应量严重不足。数据显示,青岛除了市南区豪宅产品去化较慢,其他各区的普通住宅和别墅去化周期都在8个月或8个月以下,李沧区和高新区甚至低到三四个,由于签约滞后,实际情况更为严重,供应不足会加剧恐慌性购房。