

最近一段时间,国家针对房地产出台了一系列调控政策:提高利率、三套房贷停贷,并且三年来首次加息。在调控政策日益密集的时候,烟台多家楼盘近日集中开盘。26日,记者探访烟台楼市发现,新政影响下,开发商为回笼资金趁机“出货”。



楼市调控逼开发商早出手

烟台多家新盘扎堆开盘

本报记者 邱祎

新楼盘扎堆开,开发商忙“出货”

从4月17日“新国十条”发布,到9月29日二次调控来袭,再到10月20日央行举起加息大棒,在房地产如此扑朔迷离的敏感时刻,烟台4家楼盘却在23日当天集中开盘。

26日上午,记者在刚刚开盘的万象城九如曦岸看到,售楼处有不少市民正在看楼。“10月23号9点半开盘,7点便有大批客户赶到了活动现场,包括不少外地客户,项目周围不少居民也慕名前来。”售楼处一位工作人员说。记者了解到,该楼盘这次对外推出1号、2号、7号三栋楼,开盘仅两个小时三栋楼座即宣告房源紧张。销售工作人员紧急加推3号楼,一个小时后随即售罄。“这是调控政策出台后,楼市首次出现热销。”工作人员说。

除了万象城九如曦岸,桦林颐和苑、鲁商悦海中心、卫城润景、西山华庭等楼盘近期也扎堆开盘,26日下午,记者在福山区的卫城润景看到,前来看楼的市民同样不少。售楼人员告诉记者,在开盘当天推出132套房源,成交达107套。“集中开盘并未影响我们的销售,据这几天的成交量看,还是很不错的。”

新政加大开发商压力,集中开盘或为回笼资金

从10月20日开始的加息和公积金贷款利率的调整让部分房地产开发商显得有点紧张,一些楼盘的销售人员坦言,虽然加息不是仅仅针对房地产行业,但开发商已经感觉到,多重压力将集中来袭。“国庆节前刚刚出台了调控政策,紧接着又加息提高公积金贷款利率,开发商的财务成本会增加,市场销售回笼肯定也受影响。”莱山区一家楼盘的置业顾问告诉记者。

此外,国内14个城市已经出台了限购令,虽然烟台还没有出台类似的政策,但是很多开发商对此有忧虑。一旦出现了限购令,可能会影响房地产的销售,“在这种形势下,能提前开盘就提前开盘了。”

烟台玛雅房屋的置业顾问张伟分析,在加息政策影响下,目前企业资金“紧而不绷”,使较快的开发及销售节奏得以维持,基本不会出现捂盘惜售的状况,楼盘的集中开盘,有利于商品房价格的稳定。“央行加息政策会使房地产开发商面临资金回笼等方面的压力,企业的资金链偏紧,银行贷款成为开发商资金最主要的来源,为了尽快回笼资金,偿还贷款,开发商自然会降低收益预期,这都促使房地产开发商迅速将项目投向市场,在这种形势下出现扎堆开盘就很正常了。”张伟说。

万象城九如曦岸一位销售人员告诉记者,除了央行加息带来的回笼资金的压力,马上进入第四季

度,开发商又将面临销售额的压力和资金链的紧张,因此,开发商制定相应的营销策略刺激消费,也是很正常的反应,这在业内是惯用的策略。

刚性需求仍占主导,房价可能会松动

记者在走访这些新楼盘时发现,多数楼盘购房者数量不降反升,买家中比例日渐提升的“刚需”人群则是形成这种局面的重要推手。卫城润景的销售人员透露,在目前市场敏感时期,刚性需求买家更加成为主要购买力,投资型买家的退出和部分改善型购买者的观望态度,让销售比例中的刚性需求人群大幅增长,这也让市场水分更少,即使后期政策执行更加严格或者再有更严格的政策出台,楼市的中档和中低档产品层面都会在一定范围内保持比较稳定的走势。

虽然市民的购房热情很高,但是张伟认为春节前后房价有下降的空间。“调控政策中的限贷、利率等政策的调整,会改变整个市场对房市的预期,高的预期值会减弱。”张伟表示,如果继续做大的调控,会改变人们对商品房性质的认定,对原来的开发模式产生影响,房子将回归消费品,而不再是投资品,投资、投机乃至改善需求将大大减小,这对松动房价有积极的影响。

的影响下,房价或许会有进一步下调的空间。

在柏林春天售楼处,记者遇到正在了解楼盘信息的范先生。他告诉记者,他来烟台工作快五年了,一直没有住房,想在工作单位附近买一套房子,这样上班方便。但逛了几家楼盘,销售价格每平方米都在5000元以上,对于一个月收入只有2000多元的他来说,只能是“望房兴叹”。他说:“现在国家出台了强有力的调控措施,希望能把房价打下来,到那时我再买房。”

然而记者也了解到,许多市民对房价的增长预期仍然强烈。普遍性的观望并非是因为置业者需求不强烈,而是因为需求受到了政策抑制;并非是因为置业者不看好楼市,而是因为购房条件和贷款条件受到了限制。

投资者“弃房入股”

楼市见习记者 夏超

央行20日加息,不少人将其视为我国进入加息周期的信号。让很多楼市投资者都不禁打了一个寒颤。那么此次加息后,投资者的理财计划该如何调整?

投资者弃房入股已成大局

烟台人王先生就是其中一位参与者。中秋节前夕,他将手中三套商品房果断套现,手持400万元现金进入股市,从一位炒房者瞬间变身成为A股节后行情的参与者。记者采访王先生时得知,他目前的资产主要集中在餐饮和楼市。他拥有两家餐饮公司,却都不亲自经营,而是聘请职业经理人打理。他的解释是:“职业经理人更专业,我也能有时间来观看股市。”王先生虽然是一位拥有十多年股龄的老股民,但多年来的投资精力主要放在房地产行业,王先生说先瞎买了一通,没有赚到多少,只是先找点感觉。等牛市确立了,我再好好选几只股票中长线持有,坐享资本市场的牛市盛宴。”在王先生看来,股市、楼市之间的投资临界点可能再次到来,一边见顶,另一边可能是见底。对于卖掉房产转头迎战股市的行为,王先生解释称,撤出房市的问题,他考虑了很久,一直在等待更好的投资机会。

“弃房入股”者不在少数

与房产投资的忐忑相比,波动性大的股市反而让温先生更为安心。温先生本来准备了一笔钱打算购买万科在烟台的新项目,在房产调控政策出台之后,温先生反而买起了房产股。10月8日,国庆节后的首个交易日,温先生迎着利空而上,几乎全仓杀入万科。短短几个交易日就赚了10多万。对于买入万科,温先生的想法其实很简单,地产股

不是怕调控,怕的是调控政策的不确定性,一旦政策明确,之前已经大幅下跌的地产股反而具备反弹的动力。他的投资逻辑并不复杂,楼市调控加剧,炒楼已经失去了暴利,也许面临跌价的风险,与他一样想撤离楼市的炒房客不在少数。届时,大面积资金“松绑”后将去向何处?黄金价格大跌,房地产不景气。股票市场成为这部分逐利性强的闲散资金最理想去处。种种迹象表明,楼市与股市之间正在建立一条热钱涌动的通道。部分炒房资金正在“弃房入股”,楼市与股市本来就是相互流通的。

从目前监测到的情况看,最近确实出现楼市资金转移股市的迹象,不过这种转移刚刚开始。在目前的市场环境下,当一种投资渠道被调控时,投资者会将目光投向另一种投资渠道。因此,投资者“弃房入股”是正常的市场反应。但很难准确估计到底有多少资金进入股市。

部分投资者转向商业地产

伴随调控与加息的出台,一批敏锐的投资客将视线转向商业地产。投资者高先生说限购令仅限住宅,商住项目并不限购,并不受购买套数的影响。高先生已经将手头资金掉头转向商业地产。高先生拥有3套商铺。他所投资的一套商铺现在已经有了每年6万元租金收益,另外两套也将租出去,按照这3套商铺所处的位置,预计5年左右的时间就可以达到每年20万的租金收益。尝到甜头的高先生对商业地产的投资热情远远高于住宅。

加息能否“震动”刚需

楼市记者 孙立立

在楼市二次调控不到一个月的时间,央行再出调控之手,时隔近三年的加息靴子终落地,由于此次加息行为紧随房地产业“二次调控”政策出台,因此被业内看作是“加剧二次调控威力”的一项举措。尽管加息并非是针对房地产市场的直接调控手段,但对处于调控敏感期的房地产市场影响重大。烟台作为房地产三线城市依然以刚性需求为主,并未存在明显的泡沫,房价也难以出现一线城市里“急转直下”的局面。

刚需购房者该买还得买

王先生目前就职于烟台某银行,他打算贷款买套90平米的房子,作为婚房。王先生表示,虽然首付提高到三成,贷款利率上调

0.25个百分点,但是对他来说影响并不大。以60多万的总房款来算,二成到三成首付其实也就多个5、6万,而且首付多了,房贷压力就小很多。王先生还表示:“能选到一套自己喜欢的房子已经实属不易,加息后,每年也就多还几百块钱的贷款,平均到一个月,也就几十块。没有几个真正想买房的购房者会因为这样而不买的。”

换房成本增加部分市民观望

原本正在四处看房的董先生,在得知加息消息后,作出了“暂停购房”的决定。他认为,如果按照长期贷款成本来计算的话,“利息方面的支出会蛮厉害的”。而另一个导致他观望的因素是,在加息政策