

烟台楼市步入“调控”后时代

楼市见习记者 宋振东

九月末国家有关部委出台五项楼市调控措施,中国楼市进入“二次调控”阶段。“9.29”后,全国多个城市陆续推出调控实施细则,限购、限贷等等措施在多个地方逐一落实。近日,由本报和广播电视共同发起的博谈房策围绕新政对于烟台的影响展开。

烟台受调控波及有多大?

烟台市房地产市场从今年四月份进行调控之后,当时的房地产市场交易量虽然有大范围的萎缩,但是过了一段时间之后,房价并没有没有下跌,交易量也逐渐回升。特别是到了七八月份到九月份,大量的回升又引起了一片哗然。

烟台佳德投资有限公司经理万卫星认为,烟台市房地产泡沫很小。烟台市的房地产市场一直以来都是处于平稳发展的状态,受政策影响较小。烟台九龙地产许忠勇经理谈了自己的看法:烟台从气候上来讲四季分明,适合人居,环境、物产在全国是数一数二的,同时又是国家蓝色经济发展的一个新的区域,将来整个胶东半岛是个城市群的概念,这是国家下一步重点扶持的地方,烟台市房地产的前景是非常好的。

不难看出,国家“二次调控”后,烟台市房产开发商们依然好本市的房地产市场。事实上,长期以来,烟台房地产市场都是以刚需和改善型居住为主,房产市场的几次调控对烟台也是没有产生太大的影响。

山东万泰置业有限公司策划部长武俊谈到,公司两个项目,莱山区的麓溪公馆和蓬莱的山海别墅,受政策影响并不大,前者从9月29日到10月10日共11天的时间,销售额超过2000万。后者的销售额也在1.2亿左右。虽然十一之后,整个市场的情况有所回落,但是比预期的情况还是要好。目前两项目客户付款率基本上都在70%以上,这个比例还是相当高的。

因此,有人预言“二次调控”之后,烟台房地产市场没有太大的影响,甚至还有上涨的空间。

烟台房价是否还有上涨空间?



那么国家“二次调控”之后,烟台市房价是否还会继续上涨?这不只是广大的购房者密切关注的话题,各房产开发公司也给出了大致相同的见解。

国家此次调控的主要原因还是在于现在楼市的现状,调控的目的让一些城市的楼盘的房价平稳的发展,并不是说让房价飞速的下降。包括历年的调控都是在调控房价的过快上涨,上涨的速度是不是平稳。这几年的房价都是往上涨的,通过调控可能有一些下降,但是下降的越快反弹也越快。这一次从交易量上,投机减少之后,投资的也减少了。再过

一段时间这些要释放的,一旦释放价格又要往上涨。

中奥置业常务副总经理许广志认为,一些购房者的普通民众认为通过调控价格可能会降下来,这种想法还是不是很理智的。从今年的这两次调控来看,调控的目的都是加大了开发的成本,土地价格的上涨等其他的上涨,就导致了成本的上涨,这样开发商的利润就变小了,缩小到一定程度,他就会放慢开发量,开发量一小,市场的投放量就小,产品就少了。购需达不到一定的平衡程度,这样价格就上去了。

中天集团·烟台亚东置

业营销经理孙元波提出自己的看法,烟台房地产市场,机遇与危机并存。随着大型房企进驻烟台,烟台房地产市场将有大的提升空间,不管是外地企业还是当地企业,都会从中受益,这必然带来房价的上涨。然而,竞争的企业多了,房产市场的价格也会有涨落。

另据有关统计数字显示,目前,烟台市房产均价是6521元/平米。还有不少房产项目,将在明年五月份上市,十月份开盘,目标均价1万元/平米。烟台购买能力到底是多少?烟台是否能够承受1万元/平米的房价?这些都有待我们拭目以待。

房企:开发的波动预期增强

加息,对于房地产的影响一是房地产公司,二是购房者。对开发商而言,加息会增加融资成本,同样购房者也会增加贷款的成本。这对购房者和开发商来说,都是一个风险警示。而此对楼市到底会产生怎样的影响?记者采访了市区部分房地产开发商,帮大家来解读加息对烟台房地产市场的影响。

房价的波动预期增强

贷款利率的提高,加大了房产商的融资难度,尽管单独影响不大,但是综合之前包括二次调控在内的配套政策,让政府对房地产的调控进一步增强,同时对房价波动的预期也增强了。烟台第一国际地产开发有限公司副总经理杨均亮认为,加息属于政府从经济全局来调控的措施,将对房产投资市场有一定影响,对投资类的客户影响比较明显。房价有可能因为加息而产生

松动。部分刚需持观望态势

对房地产市场而言,央行加息同之前提高首付等措施共同作用于楼市,意在抑制楼市过热。在谈到目前市场供求关系,山东万泰置业有限公司营销策划部武俊部长表示,“对于首次买房的刚需群体,在首付提高的基础上贷款利率又随之上调的情况下,加大了经济

负担,可能会被误伤,会导致部分刚需的观望态势。而对于改善居住环境的群体,影响要相对小一些。”

地产市场或重新洗牌

现在的加息对楼市产生了叠加效应,可以说是“雪上加霜”,加息不仅影响到普通市民购房,同时也令开发商贷款成本增加,这就加大了整个行业的变数。“目前大部分开发商也处于观望,房价将会相

对比较稳定。如果未来央行持续加息,楼市调控力度不放松,一些现金流偏紧的地产公司可能会采取低价快推策略,顺应市场,快速销售,以实现回笼资金,推进项目的正常运转。加上一批大的地产公司布局的提速,可能会加快烟台地产市场的重新洗牌。当然部分烟台当地品牌开发商也将脱颖而出。”飞龙集团副总经理宋健如是说。

楼市记者 卜宪超

资讯速递

半岛首届生态建筑节能论坛下月召开

“山东半岛首届生态建筑节能发展论坛”将于11月4日至5日在烟台市虹口大酒店召开,论坛由住房和城乡建设部建筑节能中心指导,中国建筑协会建筑节能委员会、中国建筑科学研究院、中国可再生能源学会热利用委员会联合支持,烟台墙体材料革新与建筑节能办公室特别支持,烟台人言信市场咨询有限公司策划筹办。

本次论坛将邀请国内节能领域最知名的专家、学者进行前沿演讲并与参会代表交流互动,住房和城乡建设部建筑节能中心总工程师、中国建筑节能委员会副会长、《外墙外保温工程技术规程》主编杨西伟先生、住房和城乡建设部建筑节能和新型建材制品应用技术专家、北京市建筑设计研究院主任建筑师顾同曾先生、中国建筑科学研究院建筑物理研究所高级研究员冯金秋先生、中国可再生能源学会热利用委员会主任、中国建筑科学研究院高级研究员郑瑞澄女士等应邀参会。内容涉及建筑物屋顶、墙体、门窗的节能新产品与技术;加气混凝土单一墙体保温应用;水源热泵、空气源热泵、太阳能等新能源利用等。

据了解,本次论坛将介绍最新的建筑节能技术与使用方法,推广、展示建筑节能方面的新产品,提高在建项目的品质和市场竞争能力,帮助房地产开发商充分认识到建造生态建筑的重要性,充分将学术研究与市场应用紧密结合,为需方提供技术和产品服务,为供需双方搭建一个可以充分交流、共同发展的平台。

因论坛会场座位有限,额满即止,请需要参会的单位致电会务组索取报名表进行提前预定。咨询电话:0535-2152072 15725351757

2010山东半岛首届生态建筑节能论坛

时间:2010年11月4-5日 地点:中国·烟台虹口大酒店

论坛主旨

- ★帮助开发商提高对“生态建筑及建筑节能”的认识,增强产品的市场竞争力。
- ★推动“生态建筑节能”技术与市场的同步发展,倡导“低碳生活”新概念。

嘉宾	职务
杨西伟先生	住房和城乡建设部建筑节能中心总工程师,中国建筑节能委员会副会长,《外墙外保温工程技术规程》主编
顾同曾先生	住房和城乡建设部建筑节能和新型建材制品应用技术专家,北京市建筑设计研究院主任建筑师
冯金秋先生	中国建筑科学研究院建筑物理研究所高级研究员
郑瑞澄女士	中国可再生能源学会热利用委员会主任,中国建筑科学研究院高级研究员

议题:

- ◎中国建筑节能与外墙保温发展新趋势;
- ◎几种外墙保温技术的选用分析;
- ◎加气混凝土单一墙体保温技术的应用;
- ◎建筑围护结构保温节能的重要性;可再生能源在建筑热利用技术介绍;
- ◎太阳能建筑节能一体化等等。

因论坛会场座位有限,额满即止,请需要参会的单位或个人致电会务组索取报名表进行提前预定。

咨询热线 0535-6093508 15725351757

