



朦胧限购令催热岛城楼市

19日商品房成交量突然大幅上涨,但六成受访者认为对抑制房价作用有限

文/片 本报记者 宋珊珊

1月18日,山东省住房和城乡建设工作会议传来消息,今年起济南和青岛已经被纳入监控城市。青岛市国土资源和房屋管理局局长陈培新表示,青岛的限购政策已经拟就,19日、20日即将提交市政府办公会研究,具体内容到时将会确定,预计本周内就能出台。这一猛剂会对青岛房地产市场产生什么影响?业内各界又是如何看待这一政策的呢?记者对此进行了采访。



地铁、海底隧道和海湾大桥曾成为楼市热卖的噱头。



市场反应>> 楼市成交翻番，日成交669套

山东省住房和城乡建设工作会议18日召开,会上有关领导表示济南和青岛两地要实行限购令。消息一出,立刻在青岛楼市激起诸多反应。19日,青岛住宅市场成交669套,是1月以来单日成交最多的。相比1月中旬上旬,日均成交300多套,成交量翻番。赶上去年12月的疯狂成交

量。

19日市南、市北、四方、李沧市内四区成交量都没有出现大幅波动,成交量依然低位徘徊。突击成交主要集中在黄岛和胶南。

根据青岛网上房地产公布的数据,19日,黄岛区成交住宅207套,而18日、17日,其成交量分别为31套、

35套。胶南市成交161套,而18日、17日的成交量也仅为13套、46套。

楼市分析人士韩华表示，黄岛开发区和胶南两地楼市，外地客占很大比例，19日成交量突然大幅上涨，有可能是开发商在限购令落地前组织购房者突击签约，应对限购。

市民观点>> 六成网友称,限购效果不痛不痒

限购令本周内即将出台的消息出来后,立刻在青岛房地产市场引起巨大关注。19日,全球华人房地产门户网站搜房网发起一项关于青岛限购令的调查。截至下午五点,有29138名网友参与调查。网友意见明显分成两派,“支持派”期待限购令出台,能对

房价起到抑制作用,也有网友表示政策作用有限,不过是“浮云”。

在对限购令内容的调查中, 68.5%的网友认为, 青岛的家庭限购套数会是1套。50.7%的网友认为只是限制新购房也就是增量住房, 对已购房的住房不会计算在内。

47.9%的网友希望,限购令能限制非本地常住人口在青买房。

对于限购效果,60.3%的网友表示,可能“只是一个不疼不痒的政策,对青岛楼市影响有限”。19.2%的网友表示,“限购力度可能比其他城市更强些”。

业内观点>> 限新购不限存量,效果将有限

相对于购房者相对乐观的态度，房地产业内人士大都认为限购效果不会很大。楼市分析人士张百忍表示，限购令细则还未出台，效果怎样还难说，但是如果是限新购房1套，而对已购住房不算在内的话，作用不会很大。“很多购房者一年也就买一次房，就算去年买房了，今年还有资格再买一套，而这样的购房者也比较少。”

香港中路上一家楼盘负责人牟经理在搜房网“谏言青岛楼市‘房’御通胀如何靠谱？”论坛上表示，限购令不是一颗灵丹妙药，“我觉得限购令对刚性需求没有限制作用。”他表示改善性

需求只占到整个购房者中的30%。除了市南区是有投机和高度投资的需求以外，其他市场都是刚性需求在支撑。“当限购令来的时候，限不了刚需这部分，包括高端物业，从我们项目目前的意向认购来看，我不认为限购会对我们产生太大的作用。”

青岛搜房网总经理单伟国表示,限购令的震慑作用要大于实际执行作用,“我想限购令主要是为了给非理性的上涨降温,但去年很多手里比较宽裕的客户已经集中买房,再次或多次买房的人应该不会很多。”

二十一世纪不动产青岛区域总经理刘刚表示，限购令对二手

房市场影响不会太大。“青岛2009年和2010年,新建商品房成交量大大超过二手房成交量,而在往年都是二手房成交量多过新房成交量。这说明市场上很多商品房买回去不是居住,而是投资。”刘刚表示,限购令的主要作用是在限制投资性和投机性购房。而目前青岛二手房市场处于低潮期,已经很真实地体现了市场刚性需求状况,所以出台限购后对他们影响也不会太大。

编辑:高祥森 组版:张伟丽

今日C01-C16版