

新政下,省城楼市何处突围

近日的楼市政策好似处于地壳板块活动期,频频波动,新规不断。从新房涉及到二手房,不仅让业内人士瞪大了眼睛,改善型需求的消费者更是开始有些摸不到头脑了。新政下,济南楼市情归何处?市场波动中房地产市场依旧可圈可点。

商业地产的“春天”

商业地产由于不受银行按揭利率和二套房、三套房的限制,投资门槛相应降低,加上优质商业地产所具有的稳定收益和高增值性,其投资优势日益凸显。

在市场走访中笔者获悉,近日省城楼市推出的商业、公寓类产品因不受政策影响,投资比例有明显上升。在楚天置业燕山盛世·峰上项目负责人称:“近期济南各大商业项目的销售情况反映出,随着限购令的不断深



入,商业地产的价值正在凸显。商务公寓随着商业地产的走红而走红,许多优质的商务公寓更是受到投资者空前的关注。一般情况下,选择商业地产项目时,要从长远投资的角度去考虑,要看重商业物业的稳定回报和升

值潜力,如城市中心、商圈云集,交通便捷,配套完善等等,这些商业地产项目抗跌能力强,投资回报稳定,投资风险低。”

前来售楼处咨询商业写字楼产品的刘女士向记者透露:“自己本来想投资一套住宅的,

可是‘限购令’的出台使自己本来的计划受阻。一些小户型的商业写字楼和公寓,50-140㎡面积区间也比较适中,这种小户型办公类产品,综合价值也比较高,是不错的投资产品。”

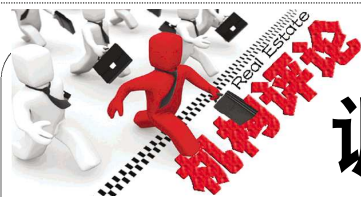
随着政策实施,住宅方面的

投资将被有效遏制,而像一些综合价值比较好的商业物业,其交易将在“限购令”实施的年内逐渐趋热。

高端住宅加速推盘时间

新政让别墅、豪宅等高端住宅的推广也增加了许多的不确定因素,基于此类产品的购买者多数拥有三套及以上房产,很多在今年有新推房源的开发商都开始加紧了推广的步伐。采访中长清御龙湾项目相关负责人称:“由于未来政策的种种不确定性,现在项目尽力往前赶推盘时间。但由于别墅产品的特殊性,它相比普通住宅的增值速度较缓,且占用资金较多,但其抗跌性强,保值性好,这就使得不少的资金大户选择投入其中,长期持有。”

从目前房地产市场“住房限购”政策和抗通胀角度看,很多资金到位的购房者更倾心于对大型高端产品的购买。在这种博弈的背景下,不少买家的购房行为变得更加谨慎理性,价值与价格相符的高端物业成为他们的首选。(楼市记者:贾婷)



调控趋紧 机构谨慎乐观

继1月26日中央新“国八条”的出台后,2月21日,山东省政府办公厅下发通知,从8个方面对新“国八条”进行细化落实,这使得齐鲁房地产市场调控进入了又一个新“境界”。2011年的楼市将有着怎样的变化,活跃在市场一线的各房地产代理机构或许有着比较客观的观察,我们将通过他们的一些分析让大家更贴近市场的真相。

世联怡高:城市经济向好,济南市场基本格局相对稳定

济南市近几年的市场供需比例处于失衡状态,随着2009年经济复苏,济南市刚性需求开始井喷式释放,但市场表现却是严重供小于求。虽然政府对于保障性住房的供应计划较多,但短期内依旧难以对市场

形成实际影响。且保障性住房解决的主要是低端收入人群,而低端收入本身购买力较差,对商品房市场不会产生较大分流。此外,土地供应量高低决定城市未来销售面积大小,而近几年济南土地供应增幅小,形成有效供应慢。甚至2010年的土地供应比2009年降低了17.7%;且土地成交后形成有效供应速度较慢(一般1.5-2年),所以未来济南有效供应量集中爆发式增长可能性很小。城市经济向好,带动购买力持续增加。近几年济南市户籍人口数量保持低速均衡增长,预计到2020年,济南市的人口规模将达到900万至1000万,这会产生大量刚性需求和改善型需求。

2011年济南房地产供需结构短时间内不会发生根本改

变,预计成交量经短暂波动后将随着刚需的释放而恢复增长;预计市场均价依旧保持增长态势,但增速将降低。

合富辉煌:新政催热三线城市 济南未来供应放量

在一二线城市需求被抑制的情况下,恒大、龙湖、华润、万科、金地等房地产大鳄纷纷转入临沂、莱芜、滨州、东营、烟台、淄博等三线城市发展,这无疑将极大的推动省内各地市房地产市场的成熟和发展,也将使各地市失去价格洼地的优势,未来省内楼市或将遍地开花。

据合富辉煌对山东市场的监测发现,二线城市中高端住宅的成交客户中,二次购房约60%,三次购房约占30%,贷款客户高达75.3%,首次购房

客群仅占10%,此类项目成为限购、限贷的主要打击对象;相对而言,二线城市中高端住宅首次购房者达46.6%,二次和三次购房分别为35.7%和17.7%,新政对其影响较小。可以预见,中低价小户型住宅将在未来市场走俏。

从济南市场来看,虽然新政的出台打压了一定改善型需求,但未来供应量仍将居高不下;目前老城区改造与近郊新城建设同步进行,大量待建项目分布于西客站、滨河、唐冶、九曲片区以及老城片区,待开发规模大,且拿地企业多数为开发速度较快的品牌开发商,随着土地使用监管力度的加强,预计年内将有大量土地转化为市场供应,而购房者将成为最终受益者。(楼市记者 田园)

楼市情报站

为更好地为广大读者购房服务,及时了解各楼盘最新情况和最有价值信息,从本期开始,我们推出《楼市情报站》栏目。

◎中海奥龙观邸 绝版86-136平精装高层,即日起接受预约,认筹3万抵5万,近期更有多重购房大礼。

◎诚基中心泉城新时代 位于和平路47号,商铺面积10-100平米,均价在25000-30000之间,优惠政策2万元抵3万,一次性付款9.8折。

◎海尔绿城全运村 海尔绿城全运村一期实景现房,超值房源限量抢购中,最高优惠16万/套。二期三层、四层稀缺多层带电梯法式官邸,傍依九年一贯制燕山学校,3万平米山体公园山景豪宅,新品现接受预约。

◎中海国际社区 项目位于济南九曲,物业类型为高层、小高层、别墅等,今年可售体量约为30万平方米左右,户型面积为87-172㎡的高层、小高层,预计3月份左右首次开盘。

◎海信慧园 海信慧园二期,户型93平米舒适两居,113平米品质三居,高新区中央核心,交通便利,配套完善,购房最高可获三万元优惠。

◎阳光100 阳光100国际新城四期现房限量发售,五期预约登记,购房可享2万抵5万优惠。

◎丁豪广场 物业类型为商务公寓、商务办公和商业,户型面积包含40、60、80、120平方米的四种户型面积,预计三月底四月初开盘。

◎燕山盛世·峰上 由公寓、办公、商业组成,面积为48-141㎡,最大层数为1390㎡,正在进行前期客户接待,预计4月份认筹。

◎盛世名门 盛世名门一期、二期售罄,新品1#楼典藏宽景王座2月26日盛大开盘,103-118㎡三房享四重新春开盘豪礼,2万抵3万会员招募倒计时。

◎东方新天地花园 板式高层103-160经典户型开盘热销中,均价8500元/平米,一二层沿街商铺开始销售,3月将份有惊喜优惠政策。

◎蓝调国际 社区规划4栋高层,户型以104平米跃层为主,均价7300元/平米,销售已超过95%。

◎九如山庄 独栋别墅,均价为18000元/㎡,全款96折按揭98折优惠。

银行惜贷 房地产资金被收紧

加息10天之后,中国人民银行18日宣布,从2月24日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是自去年起,央行第八次上调存款准备金率。通胀压力高悬,加息、提高存款准备金率等工具轮番祭出,央行进一步收紧货币政策决心的表露无遗。

旨在回收多余流动性的上调存款准备金率这一紧缩货币政策,意味着央行减少了对外的资金投放量,无论是企业还是个人,向银行贷款的难度也就相应的增大。而对银行融资依赖性强的房地产行业,将迎来一次来自资金层面的考验。

可贷款额度缩水 中小开发商贷款难

本次调整后,一般大型银行的存款准备金率将达到

19.5%的历史高位,也就是说银行在吸收100元存款之后,要上交19.5元给央行,剩下的80.5元可用于放贷。此次上调可大致锁定商业银行资金逾3500亿元。“此举等于减少一家股份制银行!”有金融业内人士分析。

由此影响到一般大型金融机构可贷款额度的缩水,“有限的贷款额度,我们会考虑优先向收益高、风险低的项目进行贷款。对于房地产行业里的中小开发商,不再重点考虑。比如总共20、30亩地的项目,本身贷款额度不会很大,但是小开发商经营风险大,这种情况不会再放贷。”一家银行工作人员表示。济南一家小型开发商负责人也表示,从去年下半年开始,明显感觉到向银行融资难度加大。但是对于大型的房地产企业,各家银行还是表现出积极的放贷态度。

限购令出台、频繁加息环

境下,原本资金紧张的中小开发商,如今再面临贷款难,无疑是雪上加霜,对资金链是一次严重的考验。

贷款成本提高 购房者现“博弈”心理

银行可贷款额度减少,也波及到了个人住房贷款:部分银行停止个人住房贷款业务,利润较低的首套房被收紧,银行很可能出现的“以价补量”房贷政策加大着购房者贷款难、放贷日期被推迟、调整利率被追加首付、贷款成本增加等诸多问题,致使不少购房者骑虎难下,开始纠结该不该买房。

民生银行济南分行去年底开始已经不再做个人住房贷款的业务,同样兴业银行济南分行的工作人员也表示,原则上

不再考虑个人购房按揭贷款的业务。同时不少银行也表示,手头已经积压了大批待放款的个贷件,新的个贷申请要再押后办理,但能否办理下来还不好说。由此可见,可贷款额度的缩水大大增加了购房者贷款的难度。

有消息指出,北京已经有银行将二套房贷款利率提升至基准利率的1.5倍,“以价补量”在银行开始出现。“济南不排除也会有这种现象。”济南某银行工作人员表示。加息已经加重了购房者的负担,如果银行采取“以价补量”的做法,无疑再次大大提高购房者的贷款成本。

一方面央行再次上调存款准备金率给购房者以未来的期待,另一方面银行惜贷使购房贷款难度加大、成本提高,双重作用下,购房者的购房博弈心理在不断加剧。(楼市记者 杨会想)