

# 楼市限购令能否到威海?

## 上半年楼市有点冷,不少楼市专家称暂时不太可能限购

本报记者 李彦慧 侯书楠



限购令即将扩容,新一轮限购城市名单成为各界猜测的焦点。在这份榜单中,是否会有威海的名字?威海的房地产市场在限购趋势下发展如何?记者就此走访威海市房产销售市场。

①:销售中心顾客不多。  
②:威海仍有不少在建楼盘。  
本报记者 王震 摄



①

### >> 楼市专家 威海房价涨幅平稳,暂时不太可能限购

“威海处于三线和四线城市之间的中间位置,限不限购要看具体的市场行情。”正德集地产联合机构总经理陈经华分析,威海上半年房价的涨幅与周边城市相比也较为平稳,应该不会成为新限购的一员。

华夏城售楼处总经理林涛认为,第一批限购城市刚刚确定,下一轮有可能在一个季度以后公布,就目前威海的房产形势,暂时不太可能加入限购的城市,“但是到了

年底就不太好说”。

威海房地产营销总监林青利认为,从山东的房地产市场来看,济南和青岛是第一批限购城市,下一轮才可能轮到烟台,威海这样的沿海城市。

从前五个月威海市经济运行情况来看,城市居民人均可支配收入达9792元,人均消费性支出则为6959元。房价与人均可支配收入对比的失调程度十分明显。

据威海百度乐居统计数据显示,银行二季度连续两次加息,日益紧缩的信贷政策无疑给房地产市场造成巨大影响,购房者更多采取观望态度,针对价格变化及新开盘项目的咨询量均有明显增加,而对于海景房的咨询量增幅翻番。海景房已成为置业者的购房热点,再加上滨海新城及城际铁轨的建设,宜居环境和迅速攀升的城市价值使海景房更受置业者热捧。

### >> 统计部门 房市有点冷,前5个月销售额狂跌13%

高区一家售楼处的销售人员称,目前整个项目每月能卖出两三套房已经是很不错了。

威海市统计局于6月底公布的前5个月经济运行情况显示,今年1至5月份,全市房地产投资增速趋缓,实现房地产开发投资93.77亿元,增幅同比回落了13.2个百分点。受楼市调控和上年基数较高等因素影响,商品房销售呈下降趋势,全市实现商品房销售额63.3亿元,狂跌13%。这在威海房地产发展过程中是从未出现过的。

国家统计局威海社会经济调

查队工作人员介绍,2011年上半年,威海房价一直处于波动。

今年1月4日,国务院正式批复山东半岛蓝色经济区,威海迅速吸引了全国的目光,一月楼盘销量和关注度大幅提高,房价猛涨。据统计资料显示,一月份,市区住宅销售价格飙升至5945元/平方米。然而,1月26日“新国八条”的出台,加之春节期间传统的销售淡季,导致了2月市区新建商品房销量和价格的下降。2月21日,山东省颁布限购令,威海房地产市场再受创,市区住宅销售价

格跌至5132元/平方米。

二季度,威海进入了旅游旺季,街头随处可见散发楼盘广告宣传单的中介,其中海景房依旧是主力,也是最吸引外地购房者的特色之处。威海房地产市场放量供给与消费者观望的博弈也拉开帷幕。

“再坏能坏到哪去?”陈经华认为,限购不是限购刚需,受房贷利率的调整及各项房产政策影响,投资和投机性购房需求基本已被控制。如果威海实行限购政策,或将影响到市场的刚需。

### >> 购房市民 消费日趋理性,观望情绪浓厚

浓厚的观望情绪笼罩着房地产市场。在记者走访的数家售楼中心,大多顾客稀少。在受访购房者中,“先看看”是最多的回应。

张海勇也认为如今购房者的消费日趋理性,到场客户多为持币观望态度。很多一线城市出现限购,投资者相比从前要谨慎得多。而作为滨海旅游城市的威海,在这个季节应该是楼市的旺销期,但与去年的市场情况相比下降趋势明显。

林涛告诉记者,越来越趋紧的信贷政策对购房者的影响非常大,许多外地购房者买楼前,银行会先查看其购房信息,如果是购买二套房,首付款会高出许多。这也会让购房者更加犹豫。

“七月初的时候还没有任何市场放量的迹象,大家都在担心今年会不会冻住。不少开发商调整销售策略,将看房客户定点带到度假楼盘,起到了一定的助推。”陈经华说,和往年

相比,威海的楼市旺季至少迟到了一个月,以前6月份房产销售就能够进入黄金期。而今年的旺季从上周才缓缓拉开帷幕。

除了观望,开发商们更为担心的是购房群体的整体冷淡。陈经华称,从目前的营销渠道来看,购房者呈现冷处理房产的态度给开放商很大的压力。“不管房产广告打得再好,营销做得多到位,很多购房者不关注、不议论,对买房计划已经冻结住。”



②

2011年山东部分城市新建住宅环比销售价格指数对比表

		2011-1	2011-2	2011-3	2011-4	2011-5
国家统计局公布的七十个大中城市山东省城市住宅销售价格指数	济南	100.2	100.4	100.5	100.5	100.2
	青岛	100.4	99.6	100.4	100.5	100.3
	烟台	100.7	100.6	100.8	100.6	100
	济宁	100.9	100.3	100.1	100.3	100.2
国家统计局威海社会经济调查队公布数据	威海	129.4	91.8	94.1	109.3	106.8

相关链接:

### 限购令将扩至二三线城市

国家统计局日前公布的数据显示,6月份全国70个大中城市新建住宅销售价格环比涨幅继续趋缓,同比涨幅下降的只有三个,多数城市房价仍在上涨,其中二三线城市涨幅已经超过北京、上海等一线城市,成为领涨全国房价的“主力军”。

前不久召开的国务院常务会议明确要求:“已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策,房价上涨过快的二、三线城市也要采取必要的限购措施。”

与国务院要求房价上涨过快的二三线城市也要执行限购政策同步,住房和城乡建设部已经开始调查分析部分二三线城市和小城市房价快速上涨的成因,并据此草拟新一轮的限购城市的名单。

### >> 楼市预测 房地产开发商下半年或将大洗牌

根据正德集地产联合机构的调研数据,2009年和2010年,威海市场的存量房均占整体市场13%左右。他预计,今年的存量房也将维持在这一水平。“虽然销售量下降,但今年的形势让诸多开发商采取了延迟开盘,新盘上市减少,存量房总体不会有大的变化。”

林青利认为:“如今市区到处都在旧村改造,楼盘开工量较大,而且不光是已建好楼盘空置率较大,可售房源多,意味着需要存量房很多,这个不会在短期内全部消化。”

对于下半年威海的房地产市场走势如何,陈经华认为没有什么大波动。威海的房产开发商将拉开差距,市场将不会被平均分配。从往年来看,如果开放商不做任何营销策略,销售额可能为5千万元至1亿元之间;中等偏上的可能在1亿元至1.5亿元之间;突破1.5亿元的销售额可能属于市场销量排名前十位置。可今年的市场情况将给开发商最大的考验,如果仍然不做市场策略,或许5千万的营业额也难以达到。“市场很严峻,

如果没有好的战略,有限的蛋糕无疑将被强势商家抢走,现有差距将打破。”

受访房企均称,他们下半年的整体营销策略将更加细化。“针对现有的产品和推广进行价值挖潜,对客户细分到量身定做的地步。”陈经华认为,房产销售已经从通常意义上的告诉购房者“我有房子,我的房子是什么样的”发展到“一对一”的销售,分析客户的各项需求,“量体裁衣”地推出房子。