

D₀₂ WEI FANG LOU SHI 《潍坊楼市》

今日潍坊

济南取消住宅的限购政策,在省内掀起了不小的波澜。不少潍坊市民也有所关注,有的市民开始提出疑问,这是否会影响到潍坊的楼市?业内人士认为,与多年前限购政策出台时一样,由于潍坊本地独有的特点,取消限购政策,仍对潍坊的影响较为微弱。楼市价格及成交量,在一定时间内,应该还会保持较为稳定的状态。

□张焜

济南取消限购 潍坊影响微弱



济南取消限购波及潍坊?

2011年,传闻国内一些城市将要推出限购政策,潍坊市民的购房热情得到了刺激。在对限购政策的关注过程中,甚至连央视也曾经注意到了潍坊的变化。在那时,一些潍坊市民急于再购买一些住宅作为投资。

时隔3年,潍坊楼市的均价并没有因为其他城市的限购政策获得较大的改变,一些当年投资房产的潍坊市民,庆幸着房价并没有像国内个别一二线城市那样下跌。“买的时候40万,如今标价虽然50万,但根本卖不出去。”市民陆先生说,如今住房在手里,只能算是一笔保值的存款而已,几乎没有赚到什么钱。

3年以后,当年推出限购政策的城市开始“松绑”。而当济南取消限购政策时,在潍坊市民中,确实引起了不小的关注。潍坊市民张军说,外地人在济南买房减少了限

制,估计一些潍坊人也会考虑在济南投资了。这样的话,潍坊的房企就着急了,“坐等降价”。也有市民认为,济南取消限购,青岛却没有什么反应,从省内两座重要城市如今的状态来看,估计取消限购对潍坊的影响应该不会大,至少不会很快变得明显。

一些市民把近期潍坊市的成交量作了分析,根据现有成交量信息,2014上半年潍坊住宅共成交14183套,成交面积1517295m²,同比2013上半年分别下滑17.7%和17.9%。在这种局面下,上一周潍坊楼市成交在相对稳定的基础上保持小幅波动,潍坊住宅成交649套,环比上周742套下跌12.5%。“成交量在下降,有可能有市民正在观望,甚至考虑转移投资地点。”

然而,面对市民间的各种议

论,房企方面的反应却十分一致:济南取消限购对潍坊的影响十分微弱。“影响会有,但可能仅是少数投资者。”潍坊高新城市广场策划经理宋晓东认为,网上所提的成交量并不能完全体现市场情况,当然,确实代表了一种趋势:成交量正在波动。不过这是一种正常的变化,与限购政策没有什么关系。潍坊住宅交易一直处于比较稳定的状态,以刚需和改善性需求为主。潍坊的房价不高,购一套住房的总房款,可能仅仅是济南的1/5。在济南投资和潍坊购房,完全不是一个概念。如果有实力的潍坊市民需要在济南购房,比如因为上学、工作等,不会因为限购政策而不在济南购房。反之,如果他们愿意在潍坊购房,大多数也不会因为济南取消限购政策而放弃这一想法。

被“误伤”的潍坊楼市

谈到限购政策,一些业内人士认为,虽然限购政策对潍坊的影响不大,但从银行信贷政策方面来说,潍坊楼市受到的影响确实不小。从某些方面来说,潍坊楼市被一些信贷政策“误伤”了。

从湖南来潍坊做生意的袁兵已经在潍坊呆了三年。他说,早在一年前,他就想在潍坊买一套住房,可以让住在老家的父亲常来住住。“潍坊的房价不高,买一套比较好的大户型房子也花不了多少钱,挺合适的。”手头比较宽裕的袁兵设想得很好,可等到贷款买房时就遇到了难题。

“二套房的首付高达60%,利息高不说,光是办理各种手续就能把你累死。”他说,有的银行需要他出具一年社保证明,可自己做生意的他,哪里来的社保?还有的要求他家乡的房管部门出具证明信,还需要本地人作担保等等。一大串的要求过后,能不能及时放款,还另说。最终,袁兵放弃了自己的想法。

“潍坊外来人口虽然相对于一二线城市来说不多,但随着经济贸易的发展,这个省内交通枢纽城市,吸引了越来越多的外地人常年在此经商。”南金奥林星城项目经理王磊说,如果他们的购房意愿都能够顺利解决的话,对潍坊楼市肯定会有一定促进。然而,银行金融信贷的整体政策,把需要外来人口投资的潍坊楼市也卡住了。上海北京并不缺外来投资者,甚至需要限制,但潍坊还亟需这样的增长点。他说,潍坊过百万的外来人口,其中很多都是生意人,购买一套住房对他们来说并没有压力,甚至说一套高档住宅也不算是个问题,但如果无法贷款或者手续太过繁琐,肯定会影响他们的购房积极性。“要知道,很少有生意人会全款买房的,这不利于资本的升值。”

因此,无论是购房者个人还是房企,在济南取消限购之后,更加期待信贷限制的逐渐松绑。

潍坊房价会涨还是会降?

如潍坊市民张军的想法类似,很多市民关注济南取消限购的目的,是为了推测潍坊的房价是涨还是该降。在一份调查中显示,约四成受访的潍坊市民,对于现在的房价仍感到不满足。由于房贷首付、利率的压力,许多刚需购房者希望房价能够再有所松动,以减少自己的还贷压力。

“朋友在2010年以前买的房子,当时执行七折利率,首付还能降,而且一个月后就成功放贷了。”市民曹女士谈起这事就有些懊悔,如今,她“咬牙”首付四成,还要忍受高利率,尽管如此,申请房贷三个多月了,一点动静都

没有。她说,还有几位朋友本来也想和她一起买房,不过因为她的经历,都保持着观望的态度。“房价不降,贷款难贷,首付又高,肯定不行啊!”

虽然潍坊市民中对于降价的期望很大,但房地产行业内部人士还是表示,限购虽然再次引起了市民们对房价的讨论,但并不意味着房价就能够松动。“成本摆在那里,利润已经很低了。”

和多位业内受访者的看法相同,宋晓东说,由于限购政策距离潍坊过于遥远,具有本地特性的潍坊楼市,不会因为外地的限购政策的松紧发生较大的变化。以刚需和

改善性需求为主的楼房住宅市场,不会出现集中爆发的态势。由于没有外来人口的竞争,很多好地段的好楼盘随时可以买到,因此潍坊市民购房步骤依旧会按部就班,成交量变化不大,房企就算是想要降价,也需要有降价的利润空间,供给其资金链条才行。

而至于说是否能够涨价,业内人士也显得有些信心不足。一位销售经理告诉记者,毕竟银行贷款问题得不到解决的话,房企的日子就不会好过,涨价就只能“堵了后路”。应该说,在一段时期内,潍坊住宅地产的行情不会有太大变化。

政策“解绑”或掀起购房热潮

高性价比还看恒大翡翠华庭

7月10日起,济南放开了限购政策,给山东楼市释放出了一个积极的信号。相信随着更多相关政策的放开,新一轮的购房热潮将再次开启。经过市场的调控,购房者的置业观念也在悄然发生变化,购房者不再冲动,理性选择,安全置业,成为很多购房者的基本原则。

品牌是最好的“保险单”

如何在众多林立的楼市中,买到适合自己的房子?如

何置业才能更安全置业?如何才能买到超高性价比的住房?这成为不少购房者追问的问题。

记者了解到,随着房地产广告满天飞,信息传达与事实情况不对称,加上购房者对购房相关专业性知识的缺乏,不少购房者在购房选房的问题上有些迷茫。

“现在政策及大趋势都不是那么明朗,再说买房子是一辈子的大事。我买房子,首先考虑的是品牌,和大品牌合作,就图个放心。”准备购房

的先生说,他会考虑房子的综合性价比,小区环境、楼房品质、品牌影响、配套设施、市场口碑等综合方面。据调查,品牌和性价比已经成为购房者买房首要考虑的两大核心要素。

性价比为王的豪宅典范

买房看品牌很重要,首先是品牌房企的资金更有保证,出现延期交房甚至烂尾的可能性更小。品牌开发商拥有雄厚的资金实力和多年的开发经

验,小区的整体规划设计和后期的物业服务都比较精益求精,可以给业主一个良好的居住环境,品牌开发商的产品更注重品牌口碑及声誉,因此不会因价格的浮动而偷工减料、以次充好。选择了品牌开发商开发的楼盘,就给自己提供了无忧的保障。

一提起品牌开发商,热门首先想到的就是万科、恒大、绿地、万达、碧桂园等,今年前5个月,全国只有万科和恒大完成了年度目标的40%以上。恒大集团执行董事、副总裁何妙

玲表示,恒大前5个月销售562亿元,同比增加64.4%,是唯一一个前5个月完成年度销售目标过半的大型房企。

延续欧陆经典的世界级皇家园林景观,不断提升的星级资质物业品质,不断完善的细节追求,首付仅需3万起,买房还送1500元/平豪装。位于西城的潍坊恒大翡翠华庭,将恒大地产“品质地产”推向极致,超高产品性价比,满足更多社会精英的居住和生活愿望。

本报记者 张焜