

# D03 WEI FANG LOU SHI《潍坊楼市》

今日潍坊

## 济南取消限购释放“松绑信号”？

### 买房或迎来最佳时机

□ 张焜

济南取消限购政策,在潍坊市民中引起了关注,而在房地产行业内部,也掀起了一场议论。不过,这次议论的结果意外统一:潍坊楼市,或将迎来最好的购房时机。

### 买房,请盯住好时机

“取消限购是全国的大形势,大势所趋。”南金奥林星城项目经理王磊认为,中央正在弱化行政权对房地产市场的调节,让各地市场按照市场规律运作,按照各地的特点进行发展。

他说,面对目前的信贷政策,首套房首付30%、二套房首付60%,对于很多潍坊市民来说,心理负担仍比较重,加上放贷进程缓慢,更加削弱了潍坊市民的购房热情。如果银行信贷能否释放出积极的信号,会对潍坊楼市有着不小的影响。

而宋晓东认为,济南等城市取消限购政策,其实已经释放出了积极的信号:楼市政策正在放松,金融信贷政策的宽缓也指日可待。“一旦金融信贷政策放松,房企们就迎来了一个小春天。”他说,近几年,由于成交量和均价太过平稳,一些房企的资金链受到了不小的影响,有的甚至到外地到处筹资。

记者了解到,往年房企是银行的重要贷款客户,往往享受着十分优厚的待遇。但最近两年,房企贷款越来越难,有时甚至要先付完利息才能拿到贷款。这种两重天的境地,让房企越来越觉得度日如年。从而又影响到了楼市的价格:有些房企不得不抛售名下房产以填补资金链的缺口。

“一旦金融信贷政策放松,房企就可以得到急需的资金,这对于购房者来说,并不是一件好事。”宋晓东说,房企有了资金,就没有必要急于买房,价格可能就会一直坚挺,甚至小幅上扬。

对此观点,王磊也表示了认同,不过他认为,价格上的反应并不会那么快速或明显。经历这几年的“波折”,能够依旧坚挺的开发商证明了自己的经济实力,并且也长了见识:房地产市场需要进行良性培养,不能“竭泽而渔”。金融信贷政策的放松,肯定会促进成交量的上涨,但聪明的房企会适当控制价格,让库存迅速输出,等到一定阶段后,价格可能才会上涨。

据了解,大约从2011年开始,潍坊对新建项目进行了“调控”,增大了对商铺等非住宅项目的建设比例,控制住宅的生产。2014年,这一政策已经明显得到了效果:新建住宅越来越少。业内人士分析,在这种情况下,潍坊的住宅数量虽然多,但如今已经基本是一个定数。如果信贷政策放松,存量迅速减少的话,也会促使剩余楼盘项目的价格上涨。

“这种情况可能就会出现在年底。”多位业内人士认为,加之城市经济发展的需要,住宅价格可能会在年底出现一个小高潮,即便没有,到了明年也定会有所变化。因此,准备好今年下半年购房,将是一个比较好的时机。

“多半会有一些政策松动,而且未来房价肯定不会降。在可能要上升的情况下,无论是刚需购房还是投资,已经快到了最实惠的时候了。”一位房企项目负责人说。



投资回报 >>>

### 办公楼 > 商铺 > 住宅

“随着潍坊城市化进程,住宅的投资回报率已经不是很客观。”国内某知名房企潍坊项目的一位负责人说,最近几年,潍坊城区旧城改造造就了一批拥有数套住房的居民,刚需不再是一个问题。虽然部分县市区居民有在潍坊城区购买住房的需求,但由于县市区房价与潍坊房价没有差距,在潍坊购房多半也是改善性需求。

他认为,在未来十年,改善性需求和刚性需求的比例可能所有调整,住宅产业还会得到一定的发展,仍有不小的潜力,但潍坊住宅的需求总量并不会突然变得很大,除非外来人口突然激增,但这似乎并不现实。住宅的投资价值越来越小是大势所趋。因为投资产品与后期物业、增值利益及买方需求等方面有关,很明显,在潍坊未来几年内,住宅在这些方面已经没有了优势。

随着潍坊对房地产行业新建项目的调整,越来越多的商铺、办公楼宇出现,这也释放了一个信号,新的投资回报点已经出现。业内人士王建祥说,潍坊沿街商铺已经成为一个新的经济增长点,很多小区附近的“门头房”不仅方便了周边市民,也带动了当地经济发展。投资回报的效率和利润,都明显超

过了住宅:在住宅均价一年多没有太大变化的情况下,商铺的盈利更加明显。

但是,商铺也有着自身的弱势,由于面积较大,总价门槛较高,并不适合普通潍坊市民投资。因此,办公楼宇及小公寓成为商铺更有力的“竞争者”。“一套60平方的办公楼30万元,拿出15万元就可以入住,且房贷利息也还可以承受。”王建祥说,办公楼宇或公寓可办公、可出租甚至可住,实用性较强,投资回报的潜力最大。普通潍坊市民如果有住房,购买这么一套房子出租,对自己的生活压力并不大,反而是一种更加有效、保险的“金融投资”。

今年上半年,潍坊办公楼宇、沿街商铺“遍地开花”,吸引了大量潍坊市民的关注。有相关房企负责人向记者坦言,不是住宅楼,反而是商铺、办公楼的销售竞争压力越来越大,由于多数办公楼或商铺所处地段都不错,房屋装修、后期服务甚至是物业服务优惠等都被提上房屋交易的“谈判桌”。对于潍坊市民来说,在房企有竞争、住宅产业较为平稳的情况下,把投资目光放在办公楼宇或商铺上,应该是一个比较好的选择。“毕竟,好地段的商铺、办公场所(小公寓)卖完了,以后就不会再有了。”

我们的客户有 万达、潍京、新纪元 .....

老板砍广告费了!

晚报君, 怎么办? 到底怎么办?

嗯,坐下来 喝杯咖啡 先!

社会化营销, 省上百万广告费, 还真不是传说了!

微博、微信、网站 ... 全网营销, 圈层营销 今日潍坊全媒体营销平台 为您“量身定做”!

- ✓ 平均年龄35.7岁
- ✓ 70.8%大专及以上学历
- ✓ 64.5%月薪3000元以上
- ✓ 3万VIP读者短信平台
- ✓ 40万读者互动平台
- ✓ 10万齐鲁晚报潍坊读者
- ✓ 1万小记者及亲友团