

■楼市拐点·观望再起



济南郭店地王楼面价超6000元,周边新盘才4500元。图为郭店地王西侧正在建设的加州东部世界楼盘(资料片) 本报记者 周青先 摄

济南限购限贷新政实施五天影响初显

网签量下滑,观望情绪再起

2日,济南楼市限购限贷政策出台,假期市场随即出现了连锁反应:在经过2日、3日的突击网签后,网签量开始下滑,动辄几天就疯涨的房价开始趋于平稳。在重拳出击的调控政策面前,一些房企筹划调整销售模式。

本报记者 喻雯 魏新丽 蒋龙龙

9月份日均签400套
假期后三天不到200

限购实施后的黄金周,济南楼市网签出现了较为明显的下滑。济南市住宅与房地产信息网统计显示,1日至7日的成交量分别为363套、1652套、896套、295套、190套、181套、167套,7天总的成交量为3744套。

从今年的网签成交来看,上半年平均每天的网签量为360套左右,9月份平均每天的网签量为400多套。比起这样的数据,黄金周期间的网签量下降比较明显。“2日当天1652套网签,跟限购政策刚出的各种突击网签有关,包括3日的高成交也与此有关。”一业内人士称,从4日至7日的成交来看,逐渐恢复到了正常水平。

世联行山东区域总经理朱江认为,从济南限购政策来看,主要是为了降杠杆抑投资,无论是对于首套还是二套以及多套的,这些购买力都或多或少被限制。从投资群体来看,外地的投资客占到了30%左右,本地的在10%左右,总的投资需求占到了四成,限购实施后会对这些需求起到明显的抑制,这样就可以短期内缓解当前市场的供需矛盾。

从今年1月到9月的成交来看,各种需求集中释放后,市场库存得到了明显的消化,去化周期也大大缩短。“现在很多项目处于缺货状态,也有不少房企苦于供不上货,这就形成了明显的供需矛盾。”朱江说。

从今年的土地供应来看,6月30日唐冶地王拍出天价一事,算是一个分水岭,自此之后土地供应量明显增加。这些地块最快也要在明年一季度形成市场供应,也就是说,从现在到

年底,房地产市场的供应量不会出现大幅增加,从市场的供需来看,房价不会出现明显的下降,政策逐渐发力,市场疯涨会得到遏制,整体的价格走向也将趋于平稳。

首付提高一成
刚需也被卡到了

调控政策不仅限制了投资客,也“伤及”了部分刚需购房者。小闵是个“90后”,今年谈了女朋友,打算买房结婚。国庆节前,他在济南中海华山珑城看中了一套房子,总价在80多万左右。按照首付20%的原有政策,他交了16万首付。

但是选完房后没几天,济南限购政策出台。由于他只交了首付,贷款尚未办下,置业顾问便称应该按照限购后的政策交首付。如此一来,他要交30%的首付,也就是24万元左右,比之前的预算多了8万元。

小闵是外地人,家境不富裕,在济南工作三年,也没有攒下太多钱。8万元对他来说不是小数目,因为已经交了首付,也没有办法退房。“现在只能跟亲戚朋友借钱了。”小闵说。房子是刚需,必须买,但是增加的首付款一时半会儿凑不齐,小闵很犯愁,最近饭都吃不下了。“退也不是,不退也不是,特别为难。”小闵说。

跟小闵一样,24岁的刘先生来自章丘农村,也是刚需购房者。两个月前在西城一楼盘看中了一套92平的房子,交了1万元认筹金,还交了1万元电商费,置业顾问称电商费可以保证一口价,以后不再涨价。

新政出台后,首付比例提高,刘先生准备的首付款不够了。根据新政,他在7日前必须付清首付款。但是多出的一成首付实在拿不出。

“原本定好的房子只好忍痛转让。”不得已,刘先生只好

在朋友圈发起了该房源的转让信息。

开发商也在观望
销售模式或将调整

除了购房者,这几天开发商也有点蒙。

调控政策出台后,几家开发商因为违规销售被查处,济南市场也出现了一些变数。“都不知道怎么开盘了。”某开发商负责人称,他们近期有个项目要开盘,但是因为政策恰好在假期发布,他们暂时没办法跟相关主管部门沟通,所以对政策后续仍持观望态度。“政策出台比较急,也没有实施细则,没有司法解释,我们也没有仔细研究,现在不好表态。”

不过,他表示针对已经出台的措施,企业未来会对以往的销售模式做一些调整。“提前认筹可以积累客户,现在不允许了,但是可以通过别的途径把客户圈住。这方面还是有对策、有方向的。”他说。

该负责人也推测,新政可能会对房地产市场的销售情况造成影响。“购房数量、贷款额度都有所调整,对投资客和刚需都是一种限制。”他说。而另一家开发商的负责人也表示,此次政策力度比较大,短期成交量可能会断崖,但后续影响需要再观察。

开发商对政策持观望态度,房价并未出现大幅度波动。7日,绿城百合花园开盘,均价在17400元左右,购房者也较多。在南部一楼盘认筹的购房者王先生,国庆假期咨询过置业顾问,对方称:“不会降价了,一毛也不会降。”

一家大型房企负责人说,作为成熟的开发商,必须有适应城市的能力。虽然前几年也在调控,但是一些大开发商每年的销售幅度也在增长。

相关链接

看二手房的不少,成交的不多

“由于一套房和二套房的首付各提高了一成,对买房者的影响还是比较大的。”省城一房产中介负责人告诉齐鲁晚报记者。目前能看出来的影响,就是还没网签的购房者,要把首付补交到三成或者四成。此前8月和9月,济南二手房市场交易火爆,“二手房存量直接减少了四成,价格涨幅很快。”

受假期的影响,政策实施的效果的确没有显现出来。“但在国庆假期期间,仍有很多市民想来购买二手

房,不过由于看房不方便和房源较少,实际成交的并不多。”

随着假期结束,济南二手房市场恢复正常交易后,“政策的影响效果将会逐步显现出来。”一名房产中介工作人员介绍,“预计很多买房者恐慌情绪将消除,观望情绪会更浓,买房时三思而行。”新政出台后也可在一定程度上增加部分二手房源,有利于整个二手房市场恢复理性。 本报记者 喻雯 魏新丽 蒋龙龙

投资客视线投向商铺

今年济南房价涨幅较大,楼市里出现了不少投资客的身影。市民赵先生家住CBD附近,得到100万元左右的拆迁补偿款,8月份,他拿着这笔钱在东部买了一套房子,两个月涨了三十万。一看涨价这么多,半个月前他又去西部买了一套房子。

除了本地居民,也有外地来投资的。来自北京的程先生在北京干工程,他在北京已经有一套房子,看到一二线城市房价涨幅很大,就想着到老家济南投资。“有了闲钱就想投资房地产,回报大。”程先生说。

一个月前,他带着一笔钱来济南看房子,本打算买两套小户型的房子做投资。程先生已经在龙湖定了一套,在看第二套的过程中,济南出台了调控政策。作为外地人,他的投资需求被限制

了,已经不能买二套房了。市民吴女士说,身边的朋友一见面就谈房子。“涨价疯狂的那阵,大家都挺恐慌的,在路上一见到售楼处就打电话看房子,买房热情特别高涨。”吴女士说。她和身边的朋友多为四十岁左右的中年人,家里至少两套房子,三四套也很正常。他们买房主要是为了投资。

对于新政,吴女士认为,对于以投资为主的购房者来说,限制首付比例用处并不大,因为大多数人并不缺钱。而限制购房套数,对于吴女士和朋友来说,也可以有解决途径。“有一位朋友已经有三套住宅,以后打算买商铺了。”吴女士说,像是一些商住两用的小公寓也会成为新的投资选择。 本报记者 喻雯 魏新丽 蒋龙龙