

■调控满月·投资动向

# 住宅限购,公寓商铺“解冻”

## 但对总成交量的影响还不明显

在这一轮房价上涨的过程中,投资投机资金闻风而动,也纷纷涌入济南的楼市。自从10月初,济南出台限购限贷政策,以及相关管理政策的进一步收紧,无疑给部分投资人泼了一盆冷水。在这种形势下,投资客的钱去了哪?房地产市场又有哪些变化?



在济南一家公寓广场售楼处,市民前来咨询。(资料片)

本报记者  
刘雅菲 王皇 孟燕

### 买房想倒手却被套 投资客少了

早在去年,济南市民邱先生卖掉了一套房子。“买了不到一年时间,而且只交了一部分钱,通过改合同的方式出手了。”这一次,邱先生挣了十几万,也让他尝到了投资房产的甜头。

“不过,这一轮房价上涨,我的反应有点慢。”邱先生说,等他反应过来的时候,济南东部的房价已经涨了两三千。“我认为涨得太多了,一直在犹豫还有没有买的必要。”一直到调控政策出台之前,邱先生都处在是否要出手的纠结当中。

和邱先生不同,王冉在这一轮的济南房价上涨中出手果断,未承想现在却被套住了。

王冉在济南已经有三套房子,家庭居住已经足够,另一套房子是她以婆婆的名义买的。“这套房子买的时候价格还可以,我觉得东边房子涨得那么猛,我一个月薪10万应该问题不大。”于是,王冉凑了凑手头的钱,又借了几十万交了全款。

她并没有急着办过户手续,而是委托中介将房子加了10万,打算卖出去。“节前来看的人挺多,但都在跟我讲价,我觉得赚头太小,就没答应,谁知道过节期间出了调控政策,看房的人一下子少了很多。”

就这样,王冉陷入了进退两难的境地,房主催着要过户,而房子又卖不出去。“过户之后再卖,就有七万多的高税,这房子就更难卖了。”王冉只能把房子留在手里,再想办法还钱。不过,她对这套房子两年之后的价格还是很有信心,“房价只是涨得慢了,应该不会跌。”

像王冉这样带点投机性质的投资客,中介小吴见得不少。“有一些专门收房的,就是这么

干。有些人刚买新房没多久,还没交房呢,就让我们帮着卖,然后再去改合同。”小吴说,在调控之后,这样的投资客少了很多。“原来改合同还相对容易,但限购限贷之后,也不能撤网签,改合同越来越难。我手头的房子中,只有一套可以改合同,还不知道能不能改成。”

“如果不急着用钱,投资人会在这个阶段观望,基本都把房子留在手里了,等着证过两年或者看好行情时再出手。”但小吴也遇到过急于出手的,“前两天,一个房主因为买房之后资金压力太大,证还没过两年就转手卖了,还给买家包的税,光增值税就将近10万。不过算下来,他应该还是赚了。”

### 公寓价格低不受限 吸引外地投资人

刘先生是菏泽人,去年他在西客站以6000元一平的价格买了一套住宅,不过他没有落户济南。今年限购之前,他又在西边的一个大型楼盘认筹了一套住宅,但是没多久济南限购政策出台,他属于外地人购房,刚好被政策卡上了。

“这套住宅现在还没有最终确定能不能买,看来是悬了,基本要退房。”刘先生说,自己是生意人,他的投资理念还比较传统,看好购房能够给资产保值。济南的住宅楼买不了,他只能转买公寓。

10月29日,他和家人一起到洪家楼附近公寓楼的销售中心买了两套公寓。刘先生说,此处公寓楼售价比周边的住宅楼便宜五六千,虽然首付需要交50%,但和动辄六七万一平、首付上百万的商铺来说,公寓的投资门槛低得多。“当然,我也是没有办法,济南西边的售价还比较低,如果没有政策限制,我还是优选住宅楼投资。”

刘先生坦言,公寓的维护成本比较高,物业费比普通住

宅楼贵两倍多,而且水电都是商用电,今年的单价涨得也不如住宅快。投资一般就是长期持有收租,短期转卖获利的可能性较小。

“现在济南的公寓投资已经比较专业,很多公寓都和一些连锁酒店有合作,和酒店签约收租基本能抵消房贷的部分,年化收益率在5%—7%之间,而且10年后房子就成了自己的,投入回报还是比较稳定。不过,一定要挑选地段好人流多的地方,不然放在自己手里持有成本太高。”

洪家楼一处主打公寓楼的楼盘负责人介绍,最近一个月售楼处确实增加了一些人流,也有由住宅楼转向公寓的投资人,但是对总的成交量影响很小。“影响可能也就是10%,几乎可以不计。”这位负责人表示,不像住宅楼那样限购后成交量大幅下降,今年济南整个公寓市场的销量好于去年,去年一个月能卖100套,今年基本都能卖到150套。公寓价格也涨了不少,但是没有住宅涨得疯,涨价集中在七八九三个月。

“精装修的产品,我们楼盘从开盘价11700元陆续涨到了13000元。后续我们仅剩下一栋楼,去库存的压力比较小,会不会涨价暂时不确定,但是跌价是不太可能的。”该负责人说。

### 商铺也微热起来 但目前还不明显

根据世联怡高的统计数据,在限购之前的9月份,济南住宅市场共成交11534套、133.39万平方米,同比增加72.3%和73.3%,环比增加27.8%和27.4%。9月份本就是楼市旺季的季节,今年“金九”楼市表现更加狂热,市场存量逐月减少,新推房源基本上处于日光状态。

但是10月份济南限购之后,情况发生了逆转。从一手住宅情况看,从10月2日后一共有4796套

住宅网签,还不到9月份的一半。

“现在手里有点钱,投资股票、黄金更不靠谱,还是投资不动产保险些。碰到好时候,一年能涨几十万,比上一年班挣钱都多。”温先生是北京一家通讯公司的工程师,老家在济南,他在北京的一套住宅已经从购买时的每平3万涨到了7万。

“和一线城市比起来,济南还是很有潜力的。父母名下有两套房,我在济南有一套房子了,限购之后被限住了,正准备买商铺看看。”温先生强调,钱总要有个出口,如果放在手里只能等着贬值。“已经看了几家了,住宅周边的商铺价格还高点,准备观望一下再出手。”

省城一家大型房企的相关负责人表示,投资商铺要比住

宅风险大,要求更专业,从限购一个月的情况看,由住宅转向商铺的投资客并不多。“只能说商铺稍微热了起来,前几个月住宅大火的时候,准备投资商铺的人都转投了住宅,现在这部分人有的又回来了。”该负责人表示,“毕竟你买商铺收租金远远没有住宅房价上涨快。”

住宅限购后,这部分人先回来了。“市场不会那么快显现,可能至少要等到明年,才会把住宅的投资客真正吸引到商铺来。”但是从全国的情况来看,商铺基本都处于“不温不火”的状态。“大的经济环境下,实体经济不太景气,开什么店都开不起来,全国都处于滞销的状况,不少投资商铺的人也陷入观望中。”该负责人表示。

### ■相关新闻

## 10月青岛住宅市场量增价跌

进入11月,楼市的“金九银十”谢幕。回顾“银十”,青岛新房、二手房网签量均比9月有所上涨,其中二手房网签量比9月上漲15%有余。新房、二手房网签均价环比下跌。

根据锐理数据中心统计,商品房住宅方面,10月青岛商品住宅共计成交20884套,环比9月上漲14%,同比去年10月暴增81.92%。

二手房方面,10月青岛二手房住宅市场最热的是市南区;最受关注的户型主要是三居室,最受关注的面积区间以70—90平方米为主,说明目前青岛的二手房市场仍然以刚需以及刚需改善人群为主要购买力人群。

据青岛网上房地产不完全统计,青岛二手房10月网签量7877套,环比9月上漲15.36%,同比去年上漲113.47%。“金九银十”两月共网签14705套,同比去年(两个月7557套)上漲94.59%;截

止到10月份本年度共网签57080套,同比去年同期(34775套)上漲64.14%。

在价格方面,青岛市新房、二手房价格双双环比下降。

根据锐理数据中心统计,10月青岛市新建商品房签约均价为9743元/平方米,环比下降5.84%。另据房天下数据研究中心统计数据显示,10月青岛二手房挂牌均价15025元/平米,环比上月下跌0.65%。

针对10月均价下跌的现象,锐理数据中心专家马光明认为,国庆期间22城出台限购限贷政策,而青岛未出台,对置业者未来预期有所改变,所以疯狂追涨的局面也有所改观。此外,10月成交中,主城区中的市南区、崂山区等销售量普遍不佳,西海岸、胶州、即墨等低价区域成交占比较高,所以拉低了整体均价。 本报记者 吕璐