

限购加码,市场反映强烈

4月济南住宅成交同比降3成



购房观望再现楼市

受此前限购政策的影响,济南一季度住宅供应和成交同比下降较大。4月19日,济南出台了“史上最严”楼市调控政策。新政从限购、限贷、限售等方面全方位进行调控。新政落地半月多来,随着公积金政策细则的发布,以及部分银行贷款政策的落实,有购房资格的购房者减少,商品房网签量下跌。

一季度供求关系紧张

受此前限购政策的影响,济南一季度住宅供应和成交同比下降较大;改善型产品成交比例稳定,并有所提高;受去年惯性的影响,价格上升;库存有所缩小,但下滑速度已稳住;土地供应、成交同比上涨,剔除章丘后,住宅用地成交小幅增加,供应增加较多;历下、章丘供应有一定的针对性,会缓解未来市场供应压力;去化主力仍是大型企业的项目,也反映了大型企业在应对市场变化时较强的综合能力。

由于一季度供求关系紧张,今年3月出现恐慌性购房的

因素,因此济南及时出台了调控政策,给限购加码。本次调控出台,市场的反应非常强烈。政策出台仅一周多,各楼盘的来访量都有50%-60%的下滑。

4月商品房网签量下跌明显

据济南住宅与房地产信息网数据显示,2017年4月济南商品房共计成交13903套,其中住宅成交8409套,占总成交的60.48%,环比上月减少152套,下降1.78%。同比来看,今年4月的住宅成交量相比去年的13165套来说减少了约4756套,同比下跌36.13%。

4月济南商品房与住宅成

交走势呈“山”形,首周(按9天来算)商品房仅成交3716套,次周迅速上涨,仅住宅成交就接近首周商品房成交总量,但4月19日政策出台之后,商品房网签量迅速下跌,住宅成交更是跌至1109套。

据了解,整个4月份,济南约有10个项目入市,供应达2182套,环比上月增加约400套。在新入市房源中,约有418套公寓,1764套住宅。有业内人士称,五月份将迎来一大波新房源入市,但是销售情况目前难以预计。

从济南住宅库存情况来看,截至5月2日,住宅可售套数已经连续出现4个月下降,目前住宅库存约为47171套,环比上

月下降约0.5%。

4月济南土地市场仅在4月14日推出过土地。当天济南国土资源局一次性挂牌出让8宗地,总挂牌面积56.59万 m^2 。其中工业用地就占了5宗,另外3宗为居住用地,且全部位于长清区。

限购政策影响显现

4月的市场冷清和成交下降,与“4·19”楼市新政相关。有业内人士分析,限购政策中,对当前房地产市场影响最大的是首付比例的提升与户籍限制。万科一销售人员告诉记者,“万科本地7个楼盘目前已有40%客户选择退房,也就是影响到了成交量的40%,此外,基于对

2017年1229位成交客户的首付比例、户口限制、贷款年限等因素调研分析,万科公司预测限购政策对整体市场未来成交量将带来40%-50%的下降。”该人士表示,“限购政策中影响最大的外地首套房比例的提升,主要影响到外地户口需要在济南买房的人群,占受影响人群的60%左右。”

另外,除了新政外,楼市黯淡还与山东开展打击囤房、炒房专项行动有一定关系,专项行动规定楼盘取得预售证后三个月内不准涨价,半年内只有两次涨价机会,很多符合条件的购房者认为房价或有下调空间,因此市场的观望气氛转而变浓。(综合)

限购升级 公寓成投资首选

从3月底至今,全国各地掀起了新一轮调控热潮。随着各地房地产政策纷纷收紧。作为商业公寓,一直只是人们作为资产配置型的投资,但是随着住宅领域的政策紧压,不限购的公寓成为不少被限购人士投资的第一选择,市场逐渐升温。

限购持续加码 公寓成新宠

自从2016年下半年开始,热点城市的楼市政策不断收紧,无论是一线、二线或三线、四线城市,几乎天天都有政策出台。在住宅“限购限贷”之下,越来越红火的商住公寓市场成了香饽饽。从去年限购限贷以来,大量的投资客就开始转入公寓市场,因为就市场而言,公寓不限贷不限购,成为很多客户青睐的新品。而相比较如火如荼的住宅市场,目前公寓的价格相对还比较稳定,不少投资客表示,趁公寓价格尚未大涨,现在添置是最佳时机。

“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。”陈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3万元涨到了7万元。

“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,正准备投资公寓。”陈先生强调,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,准备观望一下再出手。”

核心地段公寓更受欢迎

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房,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。”刘先生称,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。

“从目前市场来看,核心地段的精装公寓项目性价比更好。”刚刚在乐梦中心认购一套50多平米公寓的刘先生向记者分享自己的投资心得,公寓的收益目前主要是以出租为主,核心地段交通便利,生活更方便更受租客欢迎,长期来看升值的潜力也更大一些。

业内人士表示,新政的出台,主要控制新建住宅价格,对公寓等产品却是一个发展契机,同时会引流投资资金进入到非住宅市场,有助于解决商业地产的去库存压力。他指出,限购后很多人的目光转向不限购的公寓市场,以乐梦中心为代表的核心地段公寓项目稀缺属性大增,销售去化速度提升明显。

随着投资置业需求日益增长,齐鲁晚报购房俱乐部特设

投资置业会,为投资者提供咨询、推介、看房等权威服务。目前,齐鲁晚报购房俱乐部发起梦世界·乐梦中心公寓团购活动,购房成功额外独享价值5000元家电补贴。

报名咨询电话:

0531—85196595

齐鲁晚报公寓置业会QQ群:

305499502



齐鲁晚报公寓置业会
扫一扫二维码,加入该群。



齐鲁晚报工作人员正接待前来咨询的购房者们。