

外地投资者出手将更谨慎

限购让日照本地人受益?

新限购城市名单或八月底出台,在限购名单出台之前,日照楼市表现如何?近日,记者走访了四季春城、中央绿城等数个楼盘了解到,目前购房者多数为本地市民,对限购问题咨询不多,对限购比较敏感的是外地购房者。业内人士分析,银行限贷把紧钱关,日照已经相当于限购,只不过受影响的主要为本地购房者,如果限购受影响最大的将是外地投资者。

本地购房者对限购多不“感冒”

22日,在兴业四季春城售楼处,记者咨询了5位看房的市民,他们都是日照本地购房者。“我想在日照市区买一套房子,面积140平米左右。”王先生说,他家住莒县,但是工作地点在日照市区,考虑到工作方便就想在新市区购买一套住房。

对于限购问题,他告诉记者,还没听说日照要限购,即使限购对他这样的购房者影响也不大,他现在要考虑的是如何凑足六成的首付款。“把莒县的房子卖了,加上一些积蓄,首付款就够了。”王先生说,他希望日照也能限购,毕竟限购打击了外地投资者的,可以在一定程度上拉住攀升的房价。

记者走访的几家楼盘工作人员都表示,现在购房的还是以本地人为主,很多都是来自莒县、五莲等地,多数是首次置业,因此,对于限购不是很担心,对限购比

较关心的主要是外地投资者,他们手持大量资金,出手就是数套房子,如果日照限购他们最受影响。“日照限购沿海区域的楼盘受影响最大,他们的客户大部分是外地人。”一楼盘销售人员说。

网民热议盼限购来日照

虽然在售楼处购房者对限购没有表现出多大热情,但是在各大论坛上,限购话题一直都是网民关注的热点。在某论坛一网友发起投票,有122人参与,其中86人支持日照限购很有必要,26人认为没必要。

“限购吧,赶紧限购吧!”一网友发表自己的看法:日照房价上涨太快了,相比自己两千块钱的工资,6000多元的房价,对他来说根本不可承受,买房子是只能想想的事儿。“日照房价与收入还成比例吗,睡觉吧,别做梦了,生气伤身又伤神”“很有必要,要不然没房子住的买不起,有钱的有好几套。”有网友回复说。

“日照现在有些小区的空置率达到80%,一手房被外地人购买,然后本地人又花几倍的价钱再从外地人手中买回来二手房。”网友“水运使者”说,他支持限购,如果限制外地投资者,日照房价就不会涨得这么快。

也有网友表示:即使日照限购房价也不一定跌,限购也买不起。“关于房价下调,我早已不做这样的梦了。”网友“怒放的百合”说。

“不管你信不信,我是不信的。”网友“星星指路”对“日照限购,风雨欲来”的帖子发表意见。

业内人士限购本地人受益

日照房地产对外地购房者一直有很大的依赖性,尤其是沿海

区域楼盘,在沿海买房子的大多是外地人,本地人很少会在沿海买,仅有少数也是出于投资需求。而日照一旦限购,市场将失去相当数量的外地客户,对日照房地产来说是个不小的打击。

“客观的讲,如果日照限购,本地人最受益。”长期从事房地产销售业内人士徐峰说,日照房价就是被外地人炒起来的,外地人对日照房地产做出了突出贡献。他说,限购会直接将外地购房者挡在日照房地产市场之外,“虽然现在限贷政策对外地人房贷要求很严,但是外地购房者近八成都是一次性付款,贷款政策对外地投资者影响不大。”徐峰分析,受限贷影响最大的是本地刚性购房者,首套房、二套房首付比例提高、利率上调增加了购房者的还款压力,虽然日照没限

购,但是严格的限贷政策对刚性需求者来说等于限购。

“限购打击投资性需求,是目前房地产调控最有效的手段。”徐峰认为,日照限购令只是针对房价下跌,但是可以降低房地产预期,会有效抑制房价上涨,以自住为主的老百姓会从中受益。

徐峰说,日照不限购也不好说,尤其是关于二三线城市的界定问题,新限购令只是针对房价过高、上涨过快的二三线城市,如果日照被划入四线城市就意味着限购会远离日照。

他认为,不管限不限购日照也应该加强对日照房价的控制,否则,日照不限购,一二三线城市大量投资性需求就会流入像日照这样的沿海城市,房价上涨在所难免。

本报记者 刘守龙



编辑:刘守龙 美编:马梅玉 楼市专刊电话:0633-8308129



精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团 一起去砍价!
QQ群号:1964325 电话:0633-8308129

蓝天·国贸中心



建筑类型:5A级国际商务写字楼
楼盘位置:北京路222号(日照经济开发区管委会)
总建筑面积:4000平方米
占地面积:7000平方米
单栋面积:1500平方米
主力户型:写字楼 60-150㎡(可自由分割)
售楼地址:北京路222号(日照经济开发区管委会)
开盘时间:2011年4月24日
交房时间:不详
均价:7500元/㎡
开发商:山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势:
实力强劲建筑,王者气宇磅礴。日照北京路首席甲级5A级国际商务写字楼“蓝天·国贸中心”,早被业界、一线品牌商、商界精英、银行纷纷看好!成就事业的不二选择。
宜人·国贸中心,北京路CBD行政商务写字楼(与北京路CBD商务区毗邻),潜力无限,路网纵横,贯通城市各方向,通达国内外,实现快速商务互动,千能入格,百业俱进,满足现代商务办公需求。

蓝天·海景国际



建筑类型:高层住宅
楼盘位置:日照市黄岛三路太吉
总建筑面积:11万平方米
容积率:2.87
绿化率:36%
主力户型:64㎡-154㎡
售楼地址:黄岛三路太吉
开盘时间:2009年8月16日
交房时间:2011年5月31日
均价:不详
开发商:山东蓝天房地产开发有限公司

项目优势:
建筑主体上,我们的外立面采用的是最新干挂石材,上下贯穿,几层楼在建筑高度上,一百多米的建筑高度也是震撼壮观。建筑人生在富人区,品味生活,享受自然的阳光,让您的生活在这里人们向往的高度达到四重,因此真正引领大富人的生活方式。3、4、5、6层的设置,除了日照的一层高层住宅外,也设置了一层会所不设置,并且对会所开放。这样做的目的是为业主在休闲的活动空间,体现运动休闲的健身理念。我们在中央公园的中心设置了中庭VIP会所,集休闲、购物、棋牌、健身、垂钓、酒吧、茶点等为一体,为您提供无可比拟的尊贵生活的场所。

兴业·春天二期



建筑类型:高层/商住
楼盘位置:日照市临沂路与天津路交汇处
售楼地址:日照市临沂路与天津路交汇处
总建筑面积:20余万平方米
容积率:1.54
绿化率:35%
主力建面:75-120㎡
主力户型:两室两厅,三室两厅
车位:地下
开盘时间:二期现房已入住
开发商:日照兴业房产

项目优势:
兴业春天位于临沂路与天津路交汇处,南临鲁清大酒店,东去400米便是福康园,毗邻鲁康社区,兴业春天二期由5栋高层住宅组成,借鉴一期成熟大量的优势,尽享20余万平方米社区商业配套,小区内健身广场、网球场、水果广场等配套设施一应俱全,周边交通便利,风景优美,金融、医疗、超市应有尽有,5分钟成熟生活圈,是兴业房产倾力打造的开发区品质大盘。

德瑞·凤凰花园



建筑类型:多层住宅
楼盘位置:海岚二路与天津路交汇处
总建筑面积:10万㎡
容积率:1.5
绿化率:35%
主力户型:三室两厅,四室两厅
交房时间:待定
售楼地址:海岚二路与天津路交汇处
销售状态:三期现房已入住
开发商:日照德瑞房地产开发有限公司

项目优势:
德瑞·凤凰花园位于天津路与海岚二路交汇处,由日照德瑞房地产开发有限公司开发,项目总占地面积约5万平方米,总建筑面积约10万平方米,由14栋多层住宅组成。凤凰花园毗邻日照中心商圈,周边配套成熟,交通酒店,休闲娱乐,日用百货,各大银行,澳门医院等,生活舒适便捷,凤凰小学,日照六中,港二幼,日照教育培训机构近在咫尺,凤凰花园全部为珍稀多层住宅,以中小户型为主,结构合理,户型方正,南北通透,采光充足,加之高档绿化,便捷交通,在日照项目成为石臼中心区域品质居住区的首选。