



核心提示

限购政策步步逼近,房贷政策逐渐收紧,让被蓝色经济区、城际铁路等利好政策打开的房地产市场蓝图又蒙上了一层阴影。威海的楼市是否到了要出台限购令的地步?济、青限购,是否会对威海房地产市场造成影响?日前,记者走访行业内专家,对此进行解读。

“聚焦威海楼市”系列报道之一

济、青限购紧 威海楼市向左还是向右?

文/本报记者 李彦慧 片/本报记者 侯书楠 实习生 齐璐

统计局>> 1月份新房价格环比涨了446元/m²

11日下午,在威海市房产交易中心,工作人员仍旧按照原来的标准办理业务,近期的房地产交易量也没有明显变化。据威海市统计局公布的数据,2011年1月,威海市新建房屋销售平均价格为4168元/m²,较2010年12月每平方米涨了446元,也是从2010年以来第二个平均售价超过4000元/m²的月份,而此前威海房价一直以比较平稳的态势发展,起伏不大。有地产人士分析,半岛蓝

色经济区、青烟威生活圈等因素的心理推动力,让威海的房价有了强有力的支撑。威海是否也将进入限购大潮之中?“鲁八条”中规定出了“限购令”出台的前提条件,即受到严控的城市为省会、济南和副省级城市青岛以及房价过高、上涨过快的城市。新政将其他城市用了“房价过高、上涨过快的城市”来模糊定位,这让威海楼市出现了很多不确定因素。

“威海是否出台限购令,出台温和版的还是严厉版的,我们也在观望。如果限购出台,对威海的房地产市场影响应该很大。”正德集广地产联合机构总经理陈经华坦言。威海望海房地产开发公司董事长孙树仁表示,限购令不应该“一刀切”。威海的房地产市场和济南、青岛不同,没有房产泡沫。如果实行一样的限购政策,会很大程度误伤住房群体和威海房地产市场。

山东大学威海分校市场营销系主任许先分析,三线城市威海有自己的特殊性,旧村改造后,本地百姓囊中有好几套房子,因此本地第一需求不大。威海的购房者主要是外地群体,包括来威就业人群、改善住房人群、投资住房者等等。在山东房地产板块中,威海房地产市场发展比较平稳,尚未形成“房地产过热”或“房地产泡沫”,济青版的限购令,威海并不适合照搬。

“限”则生变
市场待洗牌

新政的出台让人们更加理性,面对挑选房子时更加谨慎的购房者,开发商如何应对?

“限购政策让楼市发展放缓了脚步,这对房地产业不一定是坏事。”威海泰浩房地产开发公司副总经理王浩称,限购令是促进房地产市场良性发展的一剂药。房贷政策的变化和大环境变冷让成交量下滑,却给了开发商调整战略和改善建品质的机会。他表示,目前威海楼盘存在多而不精的问题,住宅存量较大,品质和配套等方面却弊端频现。现今从紧的房产调控,推动着开发商必须调整脚步,注重市场需求。

怎样在新政下低迷的市场找到先机,这是摆在房企面前的必修课。李文斌说,房地产调控政策将引导房地产行业进行市场细分。而不是像过去那样未考虑大多数人的购买力,一哄而上建设中高档住宅。

“改善性住房的需求是一直存在的。政策变动、市场变化,总有一部分人想要改善自己的住房条件。针对这一群体的高品质楼盘就更为抢手。而限购政策下,满足‘住’这一第一需求的群体备受关注,这也引导中小户型、配套合适的低价楼盘。”孙树仁告诉记者,目前公司所开发楼盘正在调整趋势,向高端楼盘和低价住宅两个极端发力。

相对于住宅开发企业对新政的反应,代理着数个商业地产项目的香港顺翔商业地产经营管理公司执行总经理林宜雄一谈限购令难掩兴奋,“这正是商业地产发展崛起的时机。”他认为,各项新政都是关于住宅领域严控,恰好给了商业地产借道突围的机遇。商业地产无疑是原本投资在住宅市场购买力的一个很好的选择。

他认为,目前看来,这个趋势正引导部分房地产企业力量转移。产权酒店、购物中心、商业街、一站式娱乐项目等各种形式的商业地产,在此或将迎来发展的新动力。

购房者>> 观望心理加重,买房脚步趋缓

来威一年的吕庆最近的状态可以用两个字形容:纠结。工作逐渐扎下了根,吕庆一直酝酿在威海买房安家,可陆续出台的新政让他越来越犹豫该不该出手。“济南、青岛都限购了,威海会不会也出台类似的政策呢?”几经思考后,吕庆给自己下了同样是两个字的决定:观望。

和吕庆一样仍在徘徊的人不在少数。经区一家售楼处的工作

人员告诉记者,“春节后基本上没卖出房子去,看得多,买得少。一项项的政策让买房人都观望起来。”

在多家售楼处,记者注意到,普遍人流稀少。部分销售公司透露,济青的限购令以及逐步出台的各项房产政策,暂停了很多准购房群体的脚步。威海很多楼盘在今年1—2月份的售房量仅为去年同期一半。

对此,许先分析,鲁版调

控中济青两市的限购令对威海房地产不会有大的影响,但其中房贷收紧的新规对威海影响比较大,这减少了很大一部分威海购房者的投资性需求;也延迟一些改善住房消费者的购房时机。

孙树仁则用“双刃剑”来形容限购令。他认为,虽然威海没有出台“限购令”,但受大气候的影响,楼市的观望氛围越来越浓厚。各地限购令的

出台,对威海来说取得了“唇亡齿寒”的效应,投资者对于楼市投资热情不高,短期内持币观望者较多。

同样,高区一家售楼处的销售经理在谈及新政时的担心溢于言表。他说,全年的销售计划还没有确定,现在公司正要重新调整销售策略,任务应该比年初预定的低一些,“年初半岛蓝色经济区得到批复时自己信心满满,如今却变了样。”

开发商>> 济青限购对威海可能是契机

新政之后,一二线城市的投资者无疑受到强力打压。这部分投资群体和改善居住环境的购房者,是否会把目光转移到三四线城市?对此,威海房地产开发协会会长宋咏泉接受本报采访时表示,限购下一二线城市房产进入低迷,这也给威海房产带来了契机。“各地不同的限购令,限制了投资性和投机性购房群体在当地的消费,房地产的投资方向肯定会有一些调整。”

宋咏泉的看法得到了不少地产人士的共鸣。威海金利通置业顾问公司经理门鑫泉分析,

济、青楼市趋紧,或许会吸引来自济南及周边城市群购房者更多的目光,“威海拥有丰富的旅游资源和环境优势,还有山东半岛蓝色经济区上升为国家战略和青荣城际铁路建设,都是威海很大的亮点。”

许先同样认为,济青两市的限购也给威海房产市场一个机遇,让一些购买力释放到威海市场,比如对东北城市、北京、天津等地的购房者,威海都是不错的选择。许先分析,综合考虑威海楼市的外围环境,今后房价变化空间应该不是很大。

政策、环境,其利其弊,开发商们也在权衡、观望。

“今年的房地产领域调控政策,对于威海房地产市场起到了短期的、立竿见影的抑制作用,而从长期来看,还有山东半岛蓝色经济区、威海的区位优势这些对房产的利好,市场发展空间不容小觑。”威海云华房地产开发公司副总经理李文斌预测。

13日上午,记者在威海经区杨家滩附近的售楼处见到了看房的王本德。他称自己正是趁着“限购令”未到威海,尽快出手买

房。因为多年在山东经商,来自北京的王本德称自己对各地的房地产市场比较了解,“限购”应该是一个短期行为。“我在济南、青岛、烟台都看过房子,最后还是决定在威海买,威海的环境和目前的发展都不错,适合今后定居。”

和王本德一样,一些关注楼市的人士和开发商们对接二连三的政策总结出了这样一条规律:经历了短时间的观望后的放量是必然的。这种习惯性乐观,让他们看到的是曲折前行的楼市前景。