

限购令当头悬 开发商资金紧 购房者观望浓

日照楼市下半年临“大考”

上半年>>
量跌价升

“新国八条”出台后,楼市紧接着进入观望期,不少购房者选择观望,或推迟了购房打算。购房者对楼市没信心在成交量上也有体现,今年上半年住房成交量同比下滑,从官方统计数据来看,上半年日照新建商品房成交量同比下滑最少得四成,调控威力可见一斑。

但是,在多重利好消息刺激以及通胀预期背景下,日照房价没有出现下降反而一路飘升,市区部分区域房价短短半年上涨近500元,最高的达1000多元。房价越来越与人们的期待相背离。

回望整个楼市上半年,虽然日照并不是限购区域,但也并没有在限购浪潮中迎来机遇,限购城市的投资者似乎并没有将“非限购区”的日照放在眼里,转而涌入其他城市,日照楼市还是不温不火。

银根收紧,市民购房按揭贷款难,放款慢,开发商银行融资难,让楼市在“钱”上吃了大亏,记者了解到,有不少业主办理按揭手续已经两个多月,但还是没办下房贷。而在近日召开的中国人民银行分支行行长座谈会上,央行宣布将继续实施稳健的货币政策,房地产调控政策不会放松。

毫无疑问,下半年楼市调控不会松动,问题是调控会有多严,尤其是尚未公布的新限购城市名单,仍是悬在日照开发商头

顶的一把利剑。“疑惑”似乎成了上半年开发商和购房者对日照楼市最大的感受,限购令祭出,全国一片哗然,开发商的神经绷了起来,购房者静观其变。最终,上半年楼市也没有那么让人“心惊胆战”,购房者没有盼到“拐点”,上半年楼市以量跌价升宣告结束。然而,银行按揭贷款收紧始终是人们心上的一道坎,迈不过去,购房者买不上房,开发商资金回笼困难,而近期“二三线城市不放松”“新限购城市名单八月出台”等消息放出,让人们坚信:下半年楼市面临“大考”。

顶的一把利剑。

下半年>>
新房供应充足
资金链趋紧

上半年新房库存量大,而下半年新盘又不断放量,楼市供应量的集中释放,开发商销售压力不小。万修光认为,受房地产调控影响,上半年楼市销量并不乐观,不少开发商手里积压了不少房子,再加上下半年又有不少楼盘开盘或加推楼盘,在售新建商品房数量将达到一个历史新高,这对景气指数看低的楼市是个不小负担。

众诚房产总经理孙峰认为,随着城中村改造的快速进行,住房供应量还会进一步增加,而且很多居民通过城中村改造解决了自己的住房问题,住房需求量减少。另外,日照保障性住房的建设也给新建商品房市场带来不小冲击。

银根收紧,购房者办理房贷难度增加,放款时间延长,打击了不少刚性需求者。购房者按揭贷款难办,开发商直接面临着回

笼资金的难题,这让不少开发商资金压力陡增。而房地产调控仍不见底,着实让开发商捏了一把汗,记者了解到,不少开发商已经开始寻找其他途径募集资金,民间借贷机构也经常出现开发商身影。

房价有望“刹车”

世联地产认为,未来房地产行业政策走势将主要取决于房价,并且将逐步由政策主导的周期转向市场供求主导的周期。

“不像上半年房价上涨迹象明显,下半年楼市会以平稳为主,但也不排除下行的可能。”日房置换总经理万修光认为,经历了上半年房价快速上涨,交易量下跌的窘境,下半年房价大幅上涨的可能性不大,房价会表现的较为平稳。

万修光观点得到不少业内人士的赞同。凤凰花园销售经理万秀亮说,下半年房价还会涨,但都是小涨,下跌可能性不大,基本上是“上不去,下不来”。

房价的稳定除了受销售量下跌影响外,

还有政策因素。“开发商无限制上调房价只会将自己逼进绝路,本来就不景气的楼市会因为房价高原因变得更加不景气。”一业内人士说,新限购城市名单尚未出炉,日照房价本身就偏高,如果房价还是稳不下来,一旦被列入限购范围,那么价跌是必然结果。

荷兰新城销售经理李贺认为,从房源来看,下半年住房供应充足,从需求来看,本地需求和外地需求都受到限制。“不少银行对本地购房门槛提高不少,而且放款时间也延长了,本地刚性需求受到很大抑制。”李贺说,虽然部分银行没有声明停止向外地购房者提供房贷,

但是房贷申请困难,迟迟不放款,相当于银行暗中已经停止异地购房贷款。

购房者观望
情绪更浓

“从目前情况来看,购房者选择观望的更多了。”众诚房产总经理孙峰说,银行信贷收紧,让不少购房者在房贷上遇到难题,而一些比较“犹豫”的购房者干脆就放弃了近期购房打算,期待房价的下跌。

世联地产分析认为,从购房者对未来的信心来看,他们仍处于心理焦灼期,一方面调控已一年有余,房价并未下跌,另一方面,他们又期望未来房价下跌,这两种心态之间的矛盾加剧了未来的不确定性,房企主动降价促销,将有助于改变购房者的此种矛盾心理,提振他们对未来的信心。

本报记者 刘守龙



中国人骨子里的 **院落** 情结

【中式典范院落人居 实景样板区恭候品鉴】



| 荣安第五 荣安·时·山 |

现代科技全面应用, 地库热泵, 紧急报警系统, 红外线电子防盗系统, 断桥铝合金窗加中空low-e中空玻璃, 接受青岛中德物业或威海同安物业服务。

VIP.0633-8089666/777 项目地址: 海曲西路西侧(竹洞天东侧)

开发商: 荣安集团 | 网址: www.ronganjia.com.cn | 总图设计: 北京东方华太景观规划设计; 深圳北林苑 | 施工图设计: 深圳东美设计 | 物业管理: 香港中德