

调控不松市场趋冷

关键词里的2018年度楼市

□半岛记者 江海峰

还有四天时间,我们将送走难忘的2018年,迎来崭新的2019年。而本报的《黄金楼市》,又伴随岛城广大读者走过了一个年头。回望2018年的岛城楼市,继续执行限购、限售、限价和限贷的“四限”政策;市场也是从上半年的热闹,一路下行至如今的冷清。全款买房、摇号销售、长租公寓等,组成了这一年的几大关键词。今天,请跟随记者通过这几个关键词,一起来回顾一下2018年的楼市吧。



扫码关注半岛房产微信公众号平方米M2

关键词之调控:

继续执行“四限”政策,2019年仍不放松

不少人把2018年称为楼市的调控年。据某地产研究中心统计数据,截至目前,全国累计调控次数达438次以上,相比2017年同期上涨了75%,调控次数之多、密度之大,前所未有。这一年里,岛城继续执行2017年的“四限”政策,即限购、限售、限价和限贷。2018年,调控政策进一步收紧:在市区范围(市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区,包括高新区)内,

外地人购房需提供一年的纳税证明或社保记录,本地人买第三套房无法再申请贷款。同时,限售政策也在继续执行:即在青岛本市范围内购买的新建商品住房和二手住房,需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易。另外,岛城各个区域的新房也被限价政策牢牢限制着,同一楼盘新推房源的价格不能高于去年同期价格;对于要价过高的楼盘,相关部门可暂缓办理《商品

房预售许可证》。最后,各大银行也依然严格执行限贷政策,目前岛城首套房贷款利率全部呈上浮状态,最高者上浮30%左右。

“四限”政策使楼市回归理性,不久前,青岛市国土资源和房屋管理局局长张希田要述职时表示,明年,岛城严格执行房地产分类调控要求和限购限贷、限售措施。这意味着,2019年,调控政策不会放松。

关键词之全款买房:

全款买房风戛然而止,下半年市场观望情绪浓

全款买房是近几年才开始流行起来的另类售楼方式,即开发商在进行房源销售时,会优先选择不贷款的客户,包括对房源总价进行优惠和优先选房等。自2017年下半年开始,受限购、限贷等多重因素的影响,全国刮起了一阵“全款买房风”,岛城也不例外。这阵风,

一直刮到2018年上半年。据记者了解,一些要求全款的楼盘,主要集中在西海岸新区、城阳红岛片区及即墨区。

市民张先生告诉记者,今年3月份,他到位于即墨区的中交中央公园4期4号楼认筹,不到半个小时的时间,房子便认筹完毕,而且认筹者均为全

款客户。直到今年下半年,随着市场的逐渐趋冷,楼盘开盘时全款优先的要求越来越少。尤其“金九银十”之后,不少楼盘不但表示可以最低首付,而且还很有“诚意”地推出各种优惠政策,然而,这时的购房者也不“买账”了,市场观望情绪越来越浓厚。

关键词之摇号售房:

高新区公证摇号买房,年尾有项目已取消

今年的楼市,城阳高新区摇号售房,对很多购房者来说,印象深刻。动辄数千人云集,入围的欣喜,失之交臂的失落,全都挂在购房者的脸上……

今年6月25日,城阳高新区公证摇号售房规则确定,根据规则,公证摇号结果对房地产开发企业构成强制性约束;入围人不得置换和转移其购房资格。这标志着城阳高新区买房正式进入“公证摇号”时代。6月28日,城阳高新区

中欧国际城项目“首吃螃蟹”,成为首个摇号选房的小区,在公证人员的主持下,历经145轮摇号,5782名购房者确定了选房顺序,项目本次共推出713套房源,人房比例约为8:1。随后,世茂公园美地、新城云樾院、海尔地产瑯玺、领秀珊瑚湾等楼盘相继开始公证摇号。购房者王先生表示,当初选择摇号购买高新区的楼盘,主要是因为“房价低”,均价每平方米不到一万元的价格,绝对

算是青岛楼市的价格洼地。

然而,“摇号秒光”的神话,在不久前的12月22日结束。当天,城阳公证处发布公告,新城红岛湾七号地块6栋楼公证摇号售房终止。具体原因为,报名人数数量与可供房源数量比例低于1:1。对此,有业内人士称,在目前趋冷的楼市行情里,该楼盘的终于摇号售房可能只是个开始,未来或有其他楼盘也出现报名人数不足的情况。

关键词之抢人大战:

购房落户门槛降低,年末再出“细则”

近一年多来,全国已经有60多座城市开启了“抢人大战”,包括天津、重庆、成都、武汉、杭州、南京、青岛、长沙、郑州、西安等城市。

3月30日,青岛市出台户籍政策新规,从人才、居住、项目、积分、户籍管理等方面进行户籍政策改革。“去年我在青岛贷款购买了一套90平米的房子,没有户口很怕影响将来孩子上学,

落户新政后我们就符合条件了。”市民张先生说。原来规定在市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区购房落户要购买100平方米无贷款新房,新政调整为购买单套商品住宅建筑面积达到90平方米以上,不再设定一、二手房和有无贷款限制。不仅购房落户门槛降低,积分落户政策也会大幅降低门槛。积分落户不仅取消申请人员学历限制,居住

证和缴纳社保年限均由3年缩短为1年。

近日,户籍政策改革实施细则发布。《细则》对迁入新区条件予以细化规范,其中落户实施范围为西海岸西区、红岛经济区、即墨区。《细则》规定,在新区购买单套商品住宅建面达到60平方米以上,取得不动产权证的,本人以及配偶、未婚子女可申请落户。其中,新区人才引进落户取消社保年限限制。

关键词之长租公寓:

房企试水抢占名商圈,入住率高达95%

在国家大力倡导租售并举、鼓励积极建设住房租赁市场的过程中,岛城也开始积极探索租赁市场,2018年一部分长租公寓项目在岛城逐渐兴起,并扎根新都心等商圈,成为众多年轻人居住的新选择。

据记者了解,目前市场上的长租公寓主要分为集中型和分散型两种。2016年,万科泊寓正式进驻岛城,在新都

心片区统一打造了247户万科泊寓产品。

除这种集中型的产品外,目前岛城还有一些分散型的产品,比如同样位于新都心片区的由他青岛公寓,目前产品分布于新都心片区的各个住宅小区及公寓项目内,数量多达1000多间,月租金大约在850元~3000元,入住率高达95%。

对此,岛城著名楼市分析专家认

为,长租公寓产品一般是采用统一的模式进行装修和管理,而且后期还能对租客提供更多的增值服务,受欢迎是必然的。2018年,我国大力推进租售并举,在这种情况下,住房租赁市场势必更加规范,这对租房人群是一种很大的利好。租赁市场也属于居住的刚性需求,开发商参与长租公寓的开发,也是一种转型。