

小鹏看房

拨拨灵灵

82888000

9月11日上午,青岛市住房和城乡建设局官方微信发布消息,将市南区、市北区(原四方区域除外)移出限购区域。同时规定在本市范围内,商品住房取得《不动产权证书》可上市交易,这意味着青岛全域全面取消限购、限售。虽然只是短短两百多字的消息,却意味着实行8年的限购、限售政策彻底放开。限购限售放开后意味着什么?市场会有哪些变化?房价是涨是跌?面对这些问题,记者也第一时间找到房地产从业者为大家寻找答案。

# 限购限售放开 你想了解的都在这里

新房市场反应平淡价格变化不大 二手房挂牌量24小时增加3478套

## 正式解除 限购限售全面放开

想买房卖房,或者关注地产行业的人,这几天一定都在讨论“限购”和“限售”这两个关键词。时间回到本周一上午,青岛市住房和城乡建设局官方微信发布消息称,为贯彻落实党中央、国务院决策部署,因城施策用好政策工具箱,促进青岛市房地产市场平稳健康发展,更好满足居民刚性和改善性住房需求,青岛市调整优化房地产政策。其中首先调整住房限购区域,将市南区、市北区(原四方区域除外)移出限购区域,全域取消限购政策。其次优化住房上市交易年限,在本市范围内,商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。这条消息意味着,青岛正式解除实行了8年的限购和限售政策。

解除限购限售,是不是意味着房子可以随便买卖?青岛链家商圈经理孙鹏告诉记者,所谓的限购限售其实要从2017年说起,当年3月15日青岛市首次发布《关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知》,规定在青岛主城区以及西海岸、城阳、高新区等范围内实行限购,青岛户籍的家庭在限购区域内只能购买两套住房,而非本市户籍家庭,在缴纳一定期限社保的前提下也只能购买一套住房,这就是所谓的限购。

随后,2018年再次出台相关规定,要求在本市范围内新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,也就是所谓的限售。2022年,随着房地产市场交易行情的变化,相关限购范围和限售年限逐步放开,直到这次全面取消。孙鹏告诉记者,限购政策的取消,意味着无论你是否拥有青岛户籍,也无论你拥有几套房产,在青岛任何区域买房都将不受限制。同时,限售政策的取消,也意味着买房只要取得《不动产权证书》就可以作为二手房上市交易。

## 市场平淡 新房价格无明显变化

解除限购对于楼市来说,可谓是大利好,但对市场具体会产生哪些影响呢?业内人士认为,解除限购肯定是对楼市有正向促进的作用。普遍的观点认为取消限购,降低购房门槛,意味着原本不具备资格的购房者重新获得入市资格,将会释放一批购房需求,提振交易活跃度,对于去库存和拉动市场活力作用明显。

但实际情况如何?记者昨天走访浮山后金地华章和静澜山等楼盘项目发现,前来看房的市民并不多,置业顾问告诉记者,这几天每日到访量没有因为限购取消而增加。针对这一情况,孙鹏告诉记者,目前限购区域内新盘数量接近个位数,而且购房需要上百万元的资金投入,更需要一个较长的决策过程,短期内自然就不会出现大量购房者涌入之前



解除限购限售对楼市有正向促进作用。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

限购区域内买房的现象。而除了时间因素之外,孙鹏还告诉记者,与几年前的市场不一样,眼下房子的投资属性越来越弱,大多数人买房还是考虑自住的居多。在限购区域内购买第二套房的需求也就没那么强烈,所以积累的市场需求并不高,这也是市场反应平淡的原因之一。平淡的市场自然不会在价格上带来太多惊喜,记者走访售楼处时,大多销售人员均表示价格和优惠措施目前没有任何调整。

## 挂牌量涨 二手房买家并不积极

与解除限购相比,限售政策的放开给市场带来了不小的变化。其中,最主要的表现就是二手房挂牌量激增。增加的速度到底有多快?9月11日上午9时,新政发布时贝壳青岛平台挂牌的二手房数量为105813套,截至9月12日9时,这一数据变成109291套,24小时内房源量增加了3478套。业内人士认为,取消限售将加快房屋在市场的流通速度,同时对改善换房时间的限制进行了大幅度的松绑,有利于改善需求的释放,提高市场活跃度。

而实际情况是,目前的确有大量近两年交付的准新房开启“疯狂上新”模式,例如青铁华润城,限售取消消息公布才7个小时,就有55套登记销售。对于二手房挂牌量激增的现象,孙鹏介绍道:“目前新房都是预售制,从买到拿到房产证需要两到三年的时间,这么长的时间很多人对住房需求会发生改变,但过去限售政策抑制了这部分房源的释放。现在限售放开,挂牌量出现快速增长也就不难理解。”不过记者走访市场发现,

与积极挂牌的卖家相比,买家则相对冷静。“这几天不少前期打算购入二手房的买家都表示要‘再看看’。”在李沧区一家房产中介,经纪人告诉记者,房源增多了,很多买家都在观望,一方面希望能选到更新更好的房子,另一方面也在期待二手房价格能再降降。

## 优势明显 “准新房”比“老破小”受关注

今年年初以来,二手房市场曾经迎来挂牌量大幅增长的局面,这次限售限购取消,使得二手房源再次出现快速增长。如此多的房源涌入市场,二手房是不是会出现供应量过剩,从而影响房屋价格?针对这一问题,青岛链家商圈经理赵加强告诉记者,此次进入市场的房源大多是取得《不动产权证书》不满两年的准新房,这与以往二手房市场的“老破小”相比,属于优质房源,也是市场最受欢迎的准新房。“这些房子不像新房,需要等上两年左右的时间,基本上成交就能入住,而且这些房子房龄短,小区设施新,房子更是‘所见即所得’。”赵加强告诉记者,“准新房”入市可能会刺激二手房交易量的快速攀升。当然,楼市政策也并非一放到底,虽然政策调整整体放宽,但目前青岛仍执行限贷政策,且不满两年的房屋交易时需缴纳5.3%的增值税。除非是急售,否则这部分费用,卖家也会加入房价中。综合以上几个方面来看,二手房价格不会出现大降的可能性。

当然,这里说的是刚刚入市的准新房。这些准新房入市后,一定会对“老破小”产生一定的冲击。“老破小”的房子可能会越来越难卖,不排除将来价格持续走低的可能性。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

## 相关链接

### 新政发布 不同群体择机出手

#### ◆二手房卖家

如果你手里有二手房想要变现,尤其是“老破小”,最好还是主动让价,赶紧变现。否则随着越来越多准新房入市,房龄十年以上的老房子会越来越难卖。

#### ◆刚需买家

眼下正值“金九银十”,正是开发商着急走量的时候。限售限购全面放开后,有的开发商希望能蹭一波热度,打折促销应该已经在路上。想买房的刚需族可以多跑跑售楼处,尽快了解项目促销政策,看看有没有捡漏的机会。

#### ◆改善客群

尽管很多准新房挂牌上市都是房主打算“试水”,但不排除有业主真的着急出手。所以说,改善客群也可能适当捡漏儿,用低价淘得优质的准新房。

## 楼盘速递

### 李沧优质写字楼发售

龙湖·春江天境写字楼位于崂山、市北、李沧三区交汇的核心位置,可谓是青岛主城区的几何中心。

项目距离地铁3号线万年泉路站约200米,步行3分钟即可到达,周边配套成熟,多个成熟小区环伺,拥有1.5万+业主群体。

写字楼外立面采用玻璃幕墙设计,打造纯正商务氛围,楼内公共区域精装交付,室内为大开间毛坯交付,水电、空调已预留使用条件。据项目负责人介绍,春江天境是李沧商务核心区优质写字楼,产业聚集并且出租率高。龙湖·春江天境写字楼总面积约3.97万平方米,在售2.47万平方米。其中,1号楼共24层,13—24层已售,剩余3—12层在售,单层面积1400平方米左右;2号楼整栋9337平方米均在售,共9层,单层面积1200平方米左右,单价约9000—10000元/平方米。

观海新闻/青岛早报记者 李茂



「青岛早报地产」  
扫码关注