

风向难辨“多空对决”

# 郊区盘、商业地产将迎新利好

沪渝房产税试点、“新国八条”落地、央行加息，鲁版国八条和济十条相继出台，2011，注定成为房地产的调控之年。

调控当头，不单是投资客群，连购买婚房的刚性需求也有所波及——陈小姐在经过数次思想斗争才迈进购房者行列，本月首次银行还款的她算了一笔账：同样贷款30年，由于利率的提升，每月她需要多支出400多元。

楼市多变。门槛提高，今年是否买房？投资者是否还有投资机会和投资空间？有业内人士表示，影响到房价上涨或者下跌的主要因素有大的经济环境以及国家、地方的政策因素，还有房地产本身供求关系的市场因素。

### 经济环境

利空>利好

年后，央行先后实施今年首次升息和二度提高准备金率，而很多专家学者认为：未来还有加息可能，尽管这些举措有着不同的具体指向，但其目标都是一致，就是收缩流动性，控制通胀。而加息对房地产市场，特别是对开发影响极大。济南阳光壹佰房地产开发有限公司客户总监陶晓智表示，银行信贷规模急剧缩减，开发商尚有应对之道，但是购房者呢？若购房者贷款无望，购房行为不能成立，开发商也一样难以实现资金回笼。据世联怡高市场部经理梁伟提供的数据，济南购房者中一次性付款的客户占比不到2成，首付6成以上者占比15%，首付3成至5成者，占比43%左右，占绝对大的比重。若没有信贷支撑，消费需

求直接受到抑制。

### 政策因素

利好<利空

国家要求，未出台限购令的城市要加紧出台相关配套政策，从上至下，政策面持续波动。而济南的政策在鲁版国八条发布后又出台济十条，调控之密集，手段之严厉，让不少购房者望而却步。政策的波及面更加广泛：鲁版国八条将调控升级，首套房利率提升至30%，成本加大；二套房的首付全面提至60%，利率执行1.1倍，门槛更高；三套房禁购，闸门关闭。而济十条，则将调控措施更为细化，“政策愈加严厉，以前买粮要有粮票，以后买房也要有房票！”针对购房者

的证明和手续，梁伟形象地形容。

### 市场因素

利好~利空

“从市场面来看，2009年的4、5月份济南楼市的供应量下降，到去年10月初达到最低点，刚性需求严重受抑，我很看好今年下半年的市场。”梁伟说。

另一方面，郊区楼盘和商业地产成为调控下的新利好。据调查，不少人在考虑自己资金的新出口，在济南周边城市如章丘楼

盘不在限购之列，章丘的房地产项目如翡翠东郡的价值被购房者重新认识。在政策的空档期，除了济南和青岛，不少城市如烟台、日照等都未出台限购令，据了解，这些城市也成为投资型买家的新选择。烟台搜房网总经理刘志宏谈到，最近烟台楼市成交量明显放大，价格没有下探的迹象，反而有所升温。

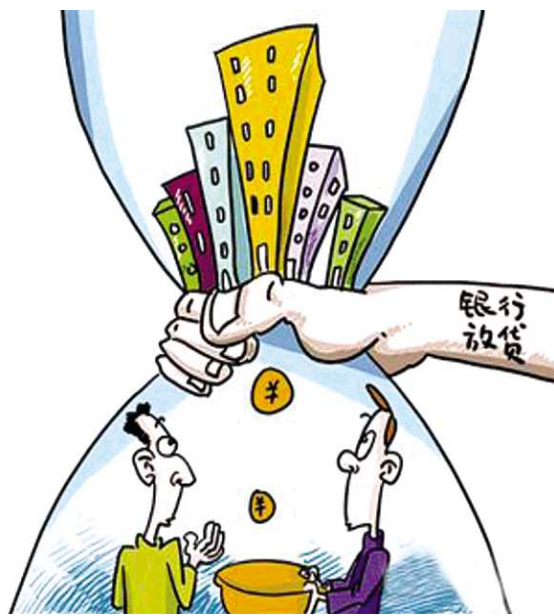
同样，商业地产在此次调控中遭遇利好，由于其购买不受二、三套房限制，首付比例低于二套房，将成为投资新宠。

(楼市记者 娟娟)



某楼盘售楼处开放首日

摄影 田园



“济南版”房地产调控政策终于出台，备受购房者关注的银行贷款新政也都逐渐落地。近日，记者以购房者的身份探访了济南部分银行的贷款政

## 二套房利率高低不一 济南各银行房贷新政逐渐落地

策：二套房首付比例全面执行60%以上，但贷款利率各有不同；同时受连续上调存款准备金率的影响，有银行已经停止个人住房贷款发放，而个别银行首套住房贷款仍可享受优惠利率。

### 二套房利率高低不一

记者对各银行进行探访，除了兴业济南分行、民生银行济南分行等停止了个人住房贷款业务，目前其他各大银行都严格按照新政对于二套房的贷款

要求执行：首付不低于60%，利率按照基准利率1.1倍以上执行。但是上浮的比例各家银行却高低不一；甚至同一家银行的不同支行在各楼盘执行的二套房贷款利率也不一样。

记者从济南一大型楼盘了解到，在该楼盘购房时进行第二套住房贷款，工商银行济南分行、农业银行济南分行贷款利率按照上浮1.1倍执行，建设银行济南分行、齐鲁银行济南分行、招商银行济南分行为1.2倍。在对楼盘进行采访过程中发现，各银行的不同支行在不同楼盘执

行的利率是不一致的。

济南东部一楼盘的销售人员介绍：“根据和我们合作的银行下发的通知，在我们楼盘购买的二套房客户，所有银行均按照基准利率上浮1.1倍的贷款利率执行。”而在销售人员介绍的他们合作银行名单中，就有在上述大型楼盘按照基准利率上浮1.2倍的银行。

### 首套住房贷款优惠仍存

从一些楼盘以及部分银行处了解到，基本上各银行已经取消了首套住房

的利率优惠，按照基准利率办理个人住房按揭贷款。一楼盘销售经理说：“在济南新政落地之前，个别银行首套房利率还能下浮15%，现在都已经按照基准利率执行了。”但是记者采访了解到，目前还有银行对首套住房利率可以打折扣。

北京银行济南分行工作人员接受采访时介绍：“对于资信特别好的优质客户或者北京银行的贵宾客户，进行个人首套住房贷款，贷款利率仍可享受一定的折扣。”

(楼市记者 杨会想)

## 品牌房企挤压中小房企拿地空间

近日从济南市国土部门了解到，今年前两个月济南市仅有3幅土地成交，而土地供应也仅推出了5幅土地。面对有限的土地供应，部分业内人士表示，不管政府还是开发企业都在等4月份前后出台的年度土地供应计划，另外一方面，去年华润、青啤等更多品牌房企的进入，进一步挤压了中小型房企拿地空间，这些企业的拿地压力比较大。

### 前2月仅成交3幅土地

从济南市国土资源局公

布的数据来看，截至目前济南已成交3幅土地，分别位于北园大街和经十东路等核心位置。其中位于历下区经十东路与东外环路交叉口地块被山东中润置业有限公司获得，该地块用途商业金融用地，土地面积0.0978公顷，成交价748.17万。

另外两幅地位于历下区北园大街以南、车站北街以东，其中一幅土地为商业金融用地，而另外一幅土地为其它普通商品住房用地，土地面积为1.5891公顷，这两幅地块都被山东冠华置业有限公司获得。

### 2月推出首批5幅用地

2月初，济南市国土资源局发布公告，推出了今年首批5块居住和商业金融用地。公告出让的土地中，3块为居住用地，2块为商业金融用地。

其中2010-G033号地块位于济南市高新区牛旺村民安置、生活保障用地以东，沁园路以南，土地面积99803平方米，用途为居住。

2011-G001、2011-G002、2011-G003与2011-G004等4块土地均位于天桥

区济洛路西侧、汽车厂东路南侧，土地面积分别为21496平方米、3195平方米、6125平方米、2967平方米，土地用途前两块为居住，后两块为商业金融用地。

### 4月有望推年度供地计划

一位业内人士告诉记者，过去几年国土资源部发布各地年度土地供应计划都是在4月，如果不出意外的话，今年济南土地供应计划也将在4月公布。

近日山东省下发的“省八条”明确提出增加住房用

地的有效供应，并且提出2011年商品住房用地供应计划总量，原则上不得低于前2年年均实际供应量。

对此，一位业内人士表示，从该政策的风向来看，今年济南市土地供应量应该不会有大波动，按照济南市投资方向来看，今年西客站、奥体中心和滨河新区可能是土地入市比较多的区域。

### 中小型房企拿地更紧迫

最近五年，外来房地产开发企业大规模进入济南市场，尤其是最近三年，一线房

地产企业纷纷进入济南市场，这些品牌开发公司资金雄厚，产品比较成熟，在济南这样的二线城市比较具备竞争力。一位业内人士表示，与大公司相比，一些小型开发公司开发经验少资金实力有限，面对有限的土地蛋糕，拿地压力比较大。

以济南的一个本地房企为例，2006年取得的一幅地块开发完后，在2008年再次拿地，如今该项目进入中后期。其营销负责人告诉记者，公司今年最大的任务就是获取新地块。

(楼市记者 刘万新)