



# 大圣归来

齐鲁楼市

## KING OF HEROES

□ 矫娟

2016, 大圣归来。楼市头上的“紧箍咒”正慢慢化去, 政策祥云让这个春天有了迷人的气息。

2月19日, 正月十二, 部分房企尚未开工, 财政部、税务总局、住建部便给全体购房者送上了购房礼包, 将契税从3%降到1%、1.5%和2%。按去年新建商品房销售额8.7万亿, 保守按1%降幅计算, 新房契税大礼包价值约870亿。

而在此前的17个月中, 央行五次降准降息, 并陆续降低购房门槛, 最终将首套房的商贷首付降至两成, 二套房商贷降至三成, 二套房还清仍可按首套计算。而在最新的公积金政策征求意见稿中, 贷款额度有望从两人60万提到70万, 个人公积金可从30万变为40万。

我负责灌溉, 你只管盛开。政策的深意, 我相信我懂了。

你想到的, 政府想到了, 你没有想到的, 政府也想到了。一个繁荣的房地产市场需要一二手的同时活跃, 房产持有两年以上交易不征营业税, 不管是想生二孩还是普通改善, 想换房的抓紧吧, 取消144平的界限, 买得越大越划算。

政策带来的不仅仅是钱, 更重要的是信心, 朋友圈有打油诗曰: 傻傻地来, 傻傻地买, 傻傻地挣了几十万; 精明地算, 精明地看, 精明地一年又白干。横批: 相信就买。

我仿佛看到了上次房地产从寒冬到火热的影子。2008年末, 楼市哀鸿遍野, 所有开发商觉得自己撑不下去了, “买房就是爱国”的口号不绝于耳。2009年楼市惊天逆转, 中央四万亿的政策一出, “什么妖魔鬼怪, 什么美女画皮”, 统统不算障碍, 房价一个筋斗十万八千里, 在一年的时间里几近翻番。

或许大家会问, 济南楼市有多大的成长空间? 看一下, 济南五年来的成长曲线就明白了, 济南的成交量和成交价格稳步增长, 在全国70个大中城市中, 有39个城市房价出现环比增长, 而去库存, 不过是三四线城市的事情罢了。