

利好房产政策相继出台，购房需求年后井喷

# 门槛降了 市场火了



改善型需求得以释放，鲁能漫山香墅洋房新品引众多购房者前来咨询

没出正月十五，当多数人还沉浸在新年余温中的时候，济南各大售楼处的置业顾问，早就投入了高强度的接客、讲解、看房、签约的销售之路。与往年情况不一样，东部某楼盘销售李梅年后已经卖了三套改善性大户型。

她告诉记者，自己所在的楼盘，自从年后开张以来，就人流不断，每天的到访都在三四十组以上，尤其是近期周末，每天都能有十套以上的成交，其中多数为120平米以上的改善型大户型。

记者调查了解到，年后，不少楼盘迎来成交高峰，购房需求呈现迅速回暖态势。

## 改善需求入市汹涌

初七一上班，吴莉莉就开启了今年最重要的换房计划。十年前，和老公结婚前，在历山路买了一套70多平米的小两室。房子装修的很温馨，上下班也很方便，但是随着两个孩子的陆续降生，加上老人过来照看孩子，家里显得越来越拥挤。

其实，吴莉莉很久前就有换房的想法，但是两个人都是普通的白领阶层，又要供养两个孩子，还要赡养老人，加上换房除了首付款以外，还需要各种税费，以及高昂的装修成本，让本就不是特别宽裕的两个人，想起换房就胆怯。

吴莉莉换房的决定还是起于身边朋友们的亲身经历。其中一位贷款54万30年还清，原来每月的还款在3201元，2015年降到了3081元，由于连续5次降息，2016年1月月供直接降到了2737元，每个月减少了400多元。她告诉记

者，2015年连续性的降息，朋友们纷纷表示，购房月还款压力明显减少，这让其买房的信心增加了许多。

所以新年以后，一上班两个人就开始迅速的看房。吴女士告诉记者，因为是改善住房，所以打算买个小四房或者大三房，而且各项的配套尽量齐全一些，特别是学校配套。

两个周末时间，先后看了东部和南部的十多个楼盘，包括黄金99、黄金山水郡、财富中心、恒大龙奥御苑、名悦山庄、海尔绿城全运村、漫山香墅。这十多个楼盘，不是面积不合适，就是价格不合适，或者交房时间不太合适，总是不能让其很满意，目前还在犹豫选购哪个楼盘。

其实吴莉莉，只是最近加入改善性购房大军的其中一员。销售人员李梅告诉记者，去年以来，尤其是年后改善性购房的人群特别密集。

## 利好政策刺激购房需求

家住三孔桥街力高盛世名门的刘静也是其中一员，近日刚在二环南路的漫山香墅购买了一套四室的改善住房，179平米的多层四房，一共230万元，小区配套齐全，尤其是小学、初中都比较知名，以后生活也会更加省心。

刘静告诉记者，近期国家对购房政策进行调整，二套房首付从4成降到3成，自己的房子购房首付款从90多万元降到了近70万元，忽然间减少了20万元，购房压力大减。

除了首付的降低，近期国家对住房契税也进行了调整，首套房大户型及二套房普遍受益。尤其是二套房90平米以上，购房契税从3%降到了2%。以刘女士为

例，政策调整之前，按照3%的契税缴纳标准，需要交近7万元，可是政策调整之后，只需要缴纳不到5万，其购房契税一夜之间减少2万多元。

近日，济南市又拟将住房公积金贷款额度上调至70万元。对于刘女士来说，这也是个重大利好，她告诉记者，她和老公两个人公积金缴纳标准都比较高，公积金账户也有不少钱，等政策调整以后，正好可以申请下混合贷，也可以减小还款压力。

业内人士告诉记者，无论是降首付带来的二套房首付款大幅减少，还是去年接连降息导致的月供压力减少，包括二套房契税降低，以及接下来的济南公积金新政策，都给改善需求人群短期内减去了诸多的压力。

## 房企开始主动调结构

记者了解到，2015年济南普通住宅市场2015年有成交记录的项目共294个，全年成交均价8104元/平方米。其中项目均价10000元/平方米以上的项目53个，成交179.79亿、11159套，占全市21.44%、12.37%，项目个数较2014年增长13个，金额增长76.83亿、套数增长5420套，增幅分别为33%、75%、94%，改善型需求爆发式增长。

记者了解到，连续的降准降息、公积金政策、二孩政策的放开、户籍制度的改革、契税改革等等，让房地产市场门槛降低，市场成交加大，改善型需求上升。在这种情况下，房企针对此进行了产品结构的系列改革，今年济南市市场改善型供应不断产生，部分项目基本全部为全改善性产品。

记者了解到，燕山立交桥附近拉菲公馆今年上半年面世，一共500多套住宅供应，基本全部为140平米以上的改善型产品，部分产品涵盖了四房、五房甚至更高的要求。

无独有偶，位于段店立交桥附近的财富壹号，也将于近期面向市场，除了一部分105平米的三室，其余产品全部为120平米和130平米的三室，后期也将会有160平米的产品供

应。内部人士表示，项目整体定位比较高，配套标准也是按照高要求来制定的，售价应不低，基本都是改善型产品。

一位业内人士告诉记者，改善型需求和刚需差别比较大，刚需比较在意价格，相对来说改善性需求对价格不是太敏感，相反会考虑其它的方方面面。所以这些项目在产品定位的时候，就会考虑到改善性需求要求比较高，所以在户型、景观、配套等多个方面格外下功夫，所以市场突然冒出来诸多改善型产品，也就不足为怪，而且从大势来看，也符合国家供给侧改革的宗旨。

记者了解到，位于奥体西路的万科城，前几年推出精装房产品，受到市场追捧，一度成为当年的热销楼盘。眼下在售的三期产品，跟一期相比，一方面产品做了调整，除了96平米的三房和117平米的三房，增加了144平米的改善性四房产品，另一方面产品也有所升级，增加了除霾新风系统，虽然整体售价上涨三四千，但是产品的整体品质却是有所提升。

(楼市记者 刘万新)

楼市利好政策相继出台，购房门槛降低一目了然

## 史上政策最好时机

五次降准降息！如此频繁、如此大力度政策！

20年来前所未见！

