

楼市年内供应量上升

# 济南房价进入和缓通道

“

从去年10月起,济南楼市调控逐渐加码,直到今年4月20日,最严限购令出台,楼市也正式进入限价、限售、限购、限地价的“四限时代”。

传统的楼市旺季“金九银十”即将到来,在限购政策将持续的背景之下,2017年最后四个月的楼市将走向何方?购房者应该如何应对市场的种种变化?为了解答这些问题,记者采访了多位专家学者,从专业的角度,结合市场实际情况,为购房者全面解析。

## 供应量缓慢上升 但仍存在不确定性

在12层才能拿预售证的政策之下,开发商开发产品的周期大大增加,因此今年上半年济南楼市供应量偏少,供求关系一度非常紧张。合富辉煌山东公司副总经理许传明预测,接下来济南楼市供应比以往会有所放大,所以供求关系比上半年放缓,呈现宽松的市场环境。“今年剩下四个月济南市场的供应,主要来源于去年开工的新项目的入市,今年上半年很多项目在赶节点,施工进度也会跟上。不过,总体来看比去年还是有一定减少,仍然会维持一个紧张度。”他说。

世联济南总经理吴庆也分析道,今年下半年,一些项目供应的节奏放缓了,下半年该供应的有的拖到了明年,还有的项目零散开盘,都让市场的供应量较为紧张。而从需求端来看,土拍将市场的观望情绪打破了,很多人依然着急买房,好多项目都积累了许多客户。

山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海认为,市场在慢慢恢复供应,库存会慢慢恢复到八个月的水平,不过具体供应量情况,还得看开发商年底的任务完成情况。“开发企业减任务或者加任务,都会对供应产生影响,加之今年原材料上涨厉害,部分开发商资金链紧张,导致开发进度有受影响,所以供应量存在一定的不确定性。”孙大海说。

## 调控继续 价格维持稳定

虽然今年市场供求关系紧张,但是业内人士普遍认为,房价的变化,不仅仅受制于供求关系,还受到政府调控的影响。因此总体来看,房价将处在一个较为稳定的阶段。

孙大海认为,从市场情况看,调控政策短时间内不会取消,如果市场出现大幅波动,也不排除继续加码的可能性。因此在政府的严格调控之下,济南楼市价格不会涨太多,因为限价政策



未来四个月,济南楼市供需矛盾得以缓解。

下,政府不会给太多空间。“很多高价拿地的开发商,楼盘入市后如果申报价格高于政府指导价,也很难拿到预售证。”他说。宏观调控政策,应该在上坡的时候给油,下坡时候刹车,目前济南的主要矛盾是供需矛盾突出,需求比较旺盛,需要抑制投资,还是需要踩刹车。

“接下来供求紧张得到缓解,再考虑到货币政策、调控政策等,下半年房价达到一个顶点后就不会继续上涨了,维持一个相对稳定的态势。”许传明说。

许传明说,这次济南的调控政策,是历年房地产调控中最有针对性的,效能效果最为直接的,有效抑制了房价的过快上涨。“只要保持调控政策,就会对楼市价格有非常明显的作用,济南房价会处于一个相对平稳和缓的周期。”许传明说。

“从微观成交上看,房价是一直涨,但是随着今年成交结构变化调整,总体价格稳定。去年成交的多是高价产品,今年没那么多高端产品,所以相对比较平稳。”许传明分析道。

## 刚需推荐东部、北部 改善到南部、CBD周边

置业时的区域选择也是购房者十分关心的话题。许传明表示,从居住角度来讲,购房者要考虑交通半径和生活半径,根据生活重心所在地进行置业。不过,如果是考虑到投资的需求,则可以考虑更加个性化的选择。“如果考虑远期的升值,那么可以在远离市中心的新区买房;如果考虑短期的租金收益,那么就要选择相对成熟的小区了。”许传明说。

具体到片区和楼盘,吴庆建议,刚需购房者可以考虑唐冶片区和工业北附近。“工业北供应量会大一点,

其次是二环北片区,加州启城、海信九麓府、滨河左岸等项目,供应多,价格也不高。”吴庆说。

对于改善性的客户来说,选择度会更宽一点。“CBD附近、南部的几个项目,价格在两万左右,都可以考虑。”吴庆说。这些属于比较高端的项目,单价高,总价高,开盘后区去化率一般,可供购房者挑选的余地较大。

不过,对于想在西部置业的购房者来说,西部可选择的余地不大。“西客站附近的项目很多已经卖光了,而且未来没有居住用地出让,只剩商业用地了,选择余地不大。”吴庆说。

## 改善性需求占比增大 三室以上接受度高

随着市场的发展,楼市的产品类型也不断推陈出新,比如两代居、被动房等。也有购房者询问,近期户籍政策调整,90平米落户标准取消,是否也会给楼市产品带来一些变化呢?

许传明说,虽然户籍制度改革了,但是90平以下的产品已经较少。“从近几年的成交结构分析,改善性产品占得比重越来越高,刚需产品的比重下降。一方面是因为国家的人口政策的调整,放开二胎;二是与济南开发周期相适应的,七八年前买两房的居民,收入提高,已经到了改善居住的条件。”许传明说。

因此,从两年前,改善性产品的比重在整个的整体房地产越来越高,表现为两室产品接受度越来越低,三室及以上的产品热销。“因为两室对应的家庭结构就是三口之家,人口政策的调整后,夫妻俩养育两个孩子的概率很大。”许传明说。因此有的小区甚至出现了纯三室产品,这成为楼市未来的趋势。

记者 魏新丽

## 银行贷款利率大幅收紧

# 刚需买房成本提高

## 首套房利率普遍上调 二手房贷款上浮10%-20%

记者通过调查得知,济南市多家银行已开始上调首套房房贷利率,上调幅度5%-10%不等。在二手房交易市场,济南已有多家银行上调了二手房的房贷利率,上浮10%-20%。

据了解,根据二手房购房者申请人的资质,幅度有所不同。国有企事业单位申请人在10%-15%,一般申请人为15%-20%,具体到每个银行,还会略有不同。其中农行上浮10%,建行、光大银行、齐鲁银行上浮5%。

据多位近期贷款买房的刚需购房者反映,银行信贷一步步收紧,房贷放款时间也明显延长,首套房贷款利率从能享受的8.5折优惠,到后来9.5折,紧接着多数银行折扣取消,只能执行基准利率,而现在,利率还上浮了1.1倍。

“还款压力太大了,感觉每个月挣的钱都是为了还贷款,”市民齐先生向记者说到,他从几个月前就开始看房,同时也打了房贷要做利率调整,只是没想到调整的频率和幅度这么大。“赶紧凑够了50万首付,看好了一套面积100平方米的房子,需要贷款100万,30年还清,如果半年前买能享受8.5折的时候,利息也就是75万,现在利率上浮1.1倍,每个月月供就涨了800多。”齐先生说,他月收入7000元左右,现在每个月都要还5600元左右的房贷,压力颇大。此外,二手房房贷利率的上调,也让转战二手房市场的购房者面临尴尬局面。

## 利率上浮还将持续 银行放贷规模管制

针对目前刚需族需要贷款买房的情况,利率上调后,“刚需族可能真的要退出这个市场了,而且已背负高利率贷款的购房者,月收入基本都还贷了,其余的消费支出也会减少,对整个消费市场都是有影响的。”山东财经大学当代金融研究所所长陈华告诉记者。

不仅如此,有知情人士透露,现在银行基准利率上浮,房贷需求不减,放款速度缓慢,有时候需要找人托关系才能办到贷款,甚至还滋生了黑市交易,还有一些必须通过中介来办理贷款的情况。

在业内人士看来,房贷利率已进入上行通道,水涨船高已成定局。随着流动性收缩、银行负债成本上升,资产收益下行导致银行的收入及利润承压。在这样的情况下,再加上信贷额度的限制,银行逐步减弱房贷折扣、提高房贷利率就成为必然选择,预计此后几个月,房贷利率仍然会保持上行趋势。

陈华表示,目前这种房贷紧缩情况主要是银行在房贷这部分的规模管制,“落脚点”还是限购,将来银行只有提高放贷规模才能对刚需购房者的误伤减少,但是利率的上涨还是会将多数刚需族挡在门外。如何让真正想买房的人有地方住,就需要政府供地来建保障房,公租房,刚需族不用硬着头皮买房了,楼市的热度就会降了。

见习记者 赵夏晖