

本报记者 魏新丽

奔波一个多月 拿到限购编号

王红一直都在房产圈内工作,她对济南市的房地产市场十分了解,对各个区域的房子认知也很专业。

“我在2016年底想换房子,当时孩子三岁了,想给他准备一个学区房好上小学。”王红说,她现在高新区居住,不过所住的房子没有特别合适的学校。2017年初,天还很冷的时候,王红就开始在省城各地奔波,想寻找一所合适的房子。

“一开始想在市中区买,但是看了几所房子,都是老破小,卫生间特别小。住惯了新房,实在是适应不了。”王红说。毕竟是业内,她自认为对房子很有研究,所以买房时也十分挑剔。“我当时就想买一个十全十美的房子。”她坦言。

放弃二手房后,她开始看新房,由于新房有明确配套学区的楼盘并不多,所以王红看房路也很艰难。

“我当时想,买房就是为了解决需求,不是为了投资,所以不符合我需求的房子就不买了。”她说。

随后,她连续看了几个楼盘,最终选定了唐冶片区的一个新盘,这个盘打着教育盘的旗号,正好符合她的要求。2月份,她选中了房子,交了定金,提供了房查资料,也顺利拿到

了限购编号。

首付款还是三成 一块石头落地

她选中房子后并没有马上签合同,其中又出了一个插曲。4月19日晚间,济南市发布了最严限购令,二套房首付比例再度提高到60%,对于第二套住房贷款的认定条件也升级为

“认房认贷”。王红就是二套房,看到这个通知后,她也很恐慌。经过询问,得知已经开出限购编号的,依然按照三成首付来网签,她终于放了心。

“总算虚惊一场,因为只准备了34万元的首付,提高的话就买不起了。”王红说。这套房子在100平左右,总价114万元。在限购来之前,她总算解决了自己的改善需求。“2019年交房,孩子

2020年上小学,刚刚好。”她说,新买的房子至今没敢让自己父母知道,每个月要还5000元房贷,她怕父母在老家担心。

2月份买了房子后,到年底,王红的房子并没有涨价太多。“买房后,我们企业内部也有房子搞团购,优惠很多,不过她并不后悔。”王红说,她周围的业内朋友,经常会跟她谈买房买晚了,错过了最佳时机。不

过王红却坚信,房子是用来满足生活需求的,不能用金钱和涨跌幅来衡量生活的得失。

炒房欲望膨胀 风险会越来越大

“从业这么些年,也看到了不少同事的‘买房经’。”王红说。有的同事买房很迅速,上午看中下午就买,完全是为了投资,不考虑自住。也有同事利用一些手段,进行隐蔽的炒房,转手就赚三四十万元。

“前年看着房价涨,也有过心慌的阶段,但是我内心是很抵制炒房的。”她说,“炒房的欲望是会越来越高的,越炒越想炒,但是风险也越大。”

前几年,她见识到了房价上涨时疯狂的炒房客,有的客户开盘时直接买下一整层,王红觉得这是市场的畸形。“过去房价上涨,其实透支了未来几年的房价。”她说。

所以虽然身在房产圈,见过太多炒房客,王红还是在最需要的时候才出手,看房的时候也极为仔细,一定要买到让自己舒服的房子。“要考量适不适合家里人居住,离着工作单位是不是近,孩子上学怎样,配套如何等等。”她说。

王红认为,随着限购成为常态,未来一段时间内,房价可能都不会大涨了,这让她的姿态更加平和。“有自己住的房子,有父母养老的房子,就足够了,希望能够安安稳稳度过,把孩子顺利养大。”她说。

王红(化名)买房了,赶在济南2017年4月19日二套房新政之前,仅用34万元首付就拿下了百平米的二套房,然而她说自己是房住不炒的典型。在省城一家房企做了10年策划,王红见多了疯狂的炒房客,她从中吸取到不是暴富秘诀,而是满满的经验教训:“炒房的欲望会越来越高,越炒越想炒,但风险也越大。”

最严限购令前夕 搭上三成首付末班车



全省32家国企 将试水住房租赁

2017年的最后一天,济南最后一场土拍落幕。21宗土地中,14宗以底价成交,兴隆片区7宗地块爆冷流拍。在调控不放松的大背景之下,不论是渐趋平衡的供需关系,还是平稳的房价,抑或是逐渐降温的土拍市场,楼市都呈现稳定的态势。而2017年12月29日的一则有关住房租赁的短消息,更让我们隐隐看到了2018年的楼市风向。

本报记者 魏新丽

发展住房租赁市场 更多政策会落地

2017年,山东省发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》,不过,具体到各市,还没有明确的落地政策,这也成为2018年大众的期待。

2017年12月29日,山东省住房和城乡建设厅发布《关于公布山东省首批住房租赁国有重点企业名单的通知》。根据省政府办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》,经各市研究推荐,公布我省首批32家住房租赁国有重点企业名单。

各级住房城乡建设(房管)部门要进一步提高思想认识,加大对住房租赁国有重点企业的支持和扶持力度,指导督促重点企业依法经营,创新发展,提高专业化、规模化水平,充分发挥引领和带动作用,促进住房租赁市场快速健康发展。

进入2018年,房地产的长效机制仍然处在一个建体系补框架的阶段。山东财经大学山东省房地产业研究中心副主任孙大海认为,2018年中央经济工作会议中提到,要“完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,保持房地产市场调控政策连续性和稳定性”。这表明调控政策不会放松,取消限购没有时间,是为长效机制出台前稳定市场争取时间。

“建立长效机制是系统体系的工作,需要慢慢完善各项配套政策。预计2018年会有越来越多的配套工作落地,体系越来越完善,也会有一些项目先动起来。”合富辉煌山东分公司副总经理许传明说。

对投资投机炒房 没有放松的可能

既然调控不会放松,取消

限购没有时间表,那么2018年楼市会有什么变化?业内人士普遍认为,2018年楼市将呈现相对稳定平衡的态势。

山东省房地产业研究中心特约评论员许珊说,从供应量上来看,2018年仍属于“小年”,与2017年基本持平,与2016年相差甚远。“上半年会呈现阶段性偏紧情况,成交量也会较低,不过到了下半年,开发企业面临回款压力,会加快推

盘节奏。”许珊说。

“小幅微调的可能性存在,对刚需和改善客户有利,但是对投资投机的炒房者的控制,没有放松的可能。开发企业不应该抱有任何幻想,应该做长期的准备工作。”孙大海说。

合富辉煌山东分公司副总经理许传明分析道:“2018年的需求释放,不会像2017这样扎堆,宏观调控之后往往有‘抢黄

灯’的心态。但是当政策预期稳定后,被红灯卡住的人,需求释放就比较平稳了。”

房价维持稳定 土地市场趋理性

与房价直接关联的是土地的楼面价,2016年、2017年地王频出,不过2018年土地市场预计将回归理性。“开发商依然要补仓,需要大规模拿地,需求旺盛,因此土地市场的成交量仍会比较活跃,但是市场回归平衡和理性之后,开发商拿地也较为理性,楼面价将比较平稳。”许传明说。

近期的土拍成绩似乎也佐证了许传明的观点。2017年12月31日,济南市年度最后一轮土拍平收收场,开拍十几分钟就结束了。兴隆片区的7宗地块,因为无人报名竞买,以流拍结束。在土拍之前,传言华润将摘得该地块,不过业内人士分析,住宅楼面价过高以及配建成本高,对开发商的吸引力不足。

由于开发商明年将集中在下半年供应,资金周转压力之下,也会有一些优惠促销政策。“2018年年中以后的促销力度和销售手法,应该会比较有看点的。”许传明说。

“2018年房价稳字当头,但也不排除小幅下滑的可能性。像济南东部楼盘大量供应后,开发商或会采取平价走量或者降价跑量方式,营销手段会加强。”许珊说。