

房地产政策打出“组合拳”10天，济南二手房市场如何？

# 中介客户接待量多了，跟业主砍价难了

继9月26日，中共中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，到9月29日央行一系列房地产政策“组合拳”落地，再到10月10日上午，促进房地产市场止跌回稳，山东出台“楼市19条”。10天来，房地产界的波澜一浪接着一浪。

房地产政策“组合拳”发布的10天里，这个国庆假期，济南新楼盘迎来久违的火爆。与此同时，济南二手房市场表现如何？地产从业人员、购房者等预期如何，看房、买房的人多了吗？记者进行了探访。



10月9日晚，济南某房产中介门店，工作人员正在加班。



文/片 记者 李梦瑶  
实习生 冯妙韵 济南报道

## “二手房市场砍价变难” 有中介接待量增长两倍多

10月10日上午10点，济南市中区一家名为弘屋地产的门店，于娟正在排着“电话邀约表”。国庆假期，她一天也没有休息，收获了一批“意向客户”，邀约表就是为了排好日期给意向客户打回访电话的。

“预计到国庆假期会忙，看房的人会很多，不光我没休息，门店的同事都没休，大家都抢抓这个节点。”于娟说。

这种忙碌，从9月30日央行房地产政策“组合拳”发布第一天就开始了。9月30日当天，于娟的两个同事一早就带客户去看房了；而她那天不仅有十多个回访电话要打，下午也约了一组客户带看。

“一系列政策发布让客户多少有信心了吧。”于娟猜测，近10天来，他们门店的客户接待量比上个月增长了两倍多，“国庆假期3日-5日，我每天都有四组带看，这个假期干了之前一个月的活儿”。

“我们大区昨天一天签了3个。”济南贝壳地产某门店的冯娜只休息了两天。假期期间，她每天平均有两组带看。

不过，在她看来，进入9月以来，客户接待量就有所提升，并不能完全说是受这几天的房地产政策影响。

“9月、10月份天气转凉，这个时段本就是房地产的传统销售旺季。”冯娜说，不过今年的“金九”表现只能用“差劲”来形容，“银十”迎来超车，“政策出台还是带来一些变化，至少是心理预期上的”。

根据贝壳网济南大区数据统计，10月7日是假期中二手房市场最热的一天，当天新增挂牌320套，看房人数达到了1362人。

不过，冯娜、于娟都感觉，比较来看，目前还主要是卖房子的业主受政策影响多一些。“在价格上，可谈的空间不大了，和业主砍价难了。”于娟说，就在昨天，她打电话和某学区业主谈价时，这位业主告知，和意向客户谈了后又不想卖了，想往上提提价格。

“就怕买亏了，一直没出手。”王女士关注市中区某学区房的房源两年了，这两年她看着这套房子从245万元降到了210万，假期期间，她又和之前的中介开始联系，“差不多真到买的时候了”。

于娟向手头上几位着急买房的意向

客户推销，希望最好能尽快把房子定下来，无法预测节后市场的价格走向。冯娜表示，连续的政策肯定会对大家的心理预期掀起一定的波澜，不管是新房还是二手房市场，他们也想借此向顾客传递积极信号，提高成交量。

## 上月地产公司 普遍下调中介费

9月29日，央行、金融监管总局的楼市新政“四箭齐发”。“那天晚上手机一直响个不停，大家都‘炸’了。”冯娜说，“尤其是涉及存量房贷利率，一、二套房首付比例等，都是大家非常关注的，我们一直在群里讨论到深夜”。

冯娜是2008年进入房地产行业的，彼时正是房地产的“高光”时刻。那时候她根本不懂房地产市场的整体局势，但她知道，“房价几乎每天都在往上涨，看房的人要排队提前和我预约。”而这两年差的时候，她有近两个月没有“开张”。

链家地产的陈宇昌入行晚一些，他印象中的高光时刻在2017年到2021年，“价格一直在上涨，一天至少有一个带看，到了周末带看4到5组客户也不成问题”。

2021年，房地产市场出现变化。根据国家统计局历史数据，自2022年11月起，济南新房价格开始下跌，截至2023年1月已经实现三连降。去年2月，济南新房价格为该年度首次止跌上涨，到了7月则是实现了六连涨，8月新房价格开始下降，到了今年6月已经实现十一连降。

除了新房市场，早在2021年9月，二手房价格开始“跌跌不休”，虽然中间有过短暂的“小阳春”，但整体还是没“好起来”，今年上半年也是呈现连续下降趋势。

陈宇昌说，他负责领秀城片区某学区房带看。“2018年学校开学后，这个小区房子的价格一路飙升，一直到2023年。”陈宇昌说，不过，今年他经手的这片学区房的房源，有人降价40万元才售出，整体成交量也比好的时候少了一大半，“市场丢了三分之二”。

陈娟介绍，在2015年之前，普遍由客户来承担全部中介费，后来，变成由业主和客户双方来承担中介费；现在是各大房地产中介的中介费，向业主收的比例高。

就在9月4日，陈娟所在的弘屋地产中介公司刚刚发布“中介费”下调通知，收客户仅0.7个点的佣金；新房全都是免佣金的。据了解，在济南贝壳、安居客、链家等连锁地产，“中介费”不仅调整了买卖双方比例，整体佣金上也均有所下调。

“客户肯定还是有，签约中心每天都有签约的，但刚需居多。”冯娜表示，目前，市场是靠刚需群体来养活的。

## 政策组合拳接连不断 “很难轻易说‘触底’”

从去年起，房产中介离职的消息接连不断。问及为什么没从这个行业离开，陈宇昌、冯娜、于娟都没有直接回答，而是梳理了近几年和房产有关的政策。

过去的一年里，各个城市的楼市政策密集松动，组合拳一套接着一套。先是部分城市住房限售期放开，随后一线城市纷纷落地“认房不认贷”，到了2024年，各地限购政策放开，房贷利率进一步下降。

今年5月，国家推出“517”央行楼市新政。之后济南也放“大招”，对个人住房贷款中住房套数认定标准进行了优化调整，住房公积金贷款、个人住房商贷同步按区县认定。

这也就是说，未来购房者在济购房按区(县)认定住房套数，若购房者在历下区有房产，要在历城区购房时，也将算作首套。除此之外，多子女家庭购房，二套可执行首套贷款政策。

LPR的下调也为下半年楼市增添助燃剂，7月22日，济南最新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉，五年期LPR下调至3.85%，此前为3.95%。若以商贷额度100万元、贷款30年、等额本息还款方式计算，此次LPR下降10个基点，月供减少57.3元，累计30年月供减少2.1万元。

这个国庆假期，济南的新房市场迎来久违的火爆，从济南市住宅网签数据来看，同比去年国庆节同期，网签量涨幅近50%，更有楼盘爆出5天卖了5个亿的数据。而在此前，在新房市场方面，一些城市的房地产企业已传递出保价、涨价的信号。

二手房市场又会有怎样的变化？陈宇昌告诉记者，目前来找他看房的客户，问得最多的便是“还会下跌吗”或是“房价触底了吗”。

在冯娜看来，济南二手房市场可能不会再像前几个月一样出现大幅度下跌了，当然也不会有大幅反弹。

于娟也表示，“楼市的高点已过，但是否真的‘触底’了，谁也不好下定论。”她认为，政策的落地，还需要给市场一些消化的过程，至少是一个月。

“山东的楼市新政终于来了！”临近中午，于娟手机收到推送新闻：10月10日上午，山东省住房和城乡建设厅召开新闻通气会，介绍新出台的《关于落实金融支持政策促进全省房地产市场止跌回稳的通知》。《通知》共19条，涉及统一个人住房贷款最低首付比例、降低存量个人住房贷款利率、优化新发放个人住房贷款服务等。

作为入行20多年的老地产人，于娟预感到：“要开始‘抢’客户了”。

“这个假期你买房了吗？”在“迄今最大房地产刺激政策”下，“十一”假期济南楼市也迎来自己的“黄金周”。记者走访多个楼盘项目了解到这期间多数楼盘项目到访量都显著增加，成交量也有所增长。

孟杰 慕鹏 高茹 靳文博  
济南报道

## 有楼盘来访量增加300% 刚过去的国庆假期， 济南楼市迎久违“黄金周”

“挺长时间在售楼处没看到这么热闹的场景了，这几天案场的置业顾问快忙不过来了。”近日，在金茂济南某项目售楼处，记者看到，虽然售楼处内已经有些拥挤，但仍有不少顾客陆续进入洽谈室。济南区域相关负责人告诉记者，最新利好政策加上国庆假期，市场效果立竿见影，“我们在济南的4个项目，国庆假期七天到访了840组左右客户，成交了85套”。

保利天禧营销中心也是一番热闹场景。“假期我们项目所有工作人员一天都没有休息。”保利天禧工作人员表示，七天项目共接待400多批次看房客群，总计成交50多套房源。“我们预料到假期会有客流回升，但没想到这么多，确实是忙得连一口水也喝不上。”在售楼处，该工作人员告诉记者，为应对大流量的客群，七天里，连策划经理也被派出来接待购房客户了。

在海信九麓府项目，一名负责人告诉记者，“十一”七天假期里，客群到访量增加了300%左右，这也让他们不得不临时加派人手。

翻倍的到访量也带动成交量的增长。据济南市房地产业协会执行副会长李刚介绍，从10月1日到6日的情况来看，济南楼盘的到访量和成交量均至少增长了50%以上。

“项目开盘我们就来看过，这段时间一直都在观望，现在觉得是时候了。”在保利鹤华赋项目售楼处，市民李女士当即购买了一套180平方米的户型。她告诉记者，他们本来计划购买165平方米的户型，但看中当下的利好政策和优惠条件，临时决定换成了更大户型，“我们10年前买房的那些人现在都到了置换的时候，现在上车正合适”。

“我们这几天的成交增加200%，假期新到访客户成交周期也在缩短，国庆节前犹豫型客户转定，成交周期长达4个月。”海信君和一名置业顾问称。据统计，“十一”期间海信九麓府成交则增加了300%。

位于凤凰路的中电建国誉凤启选择在国庆节最后一天开盘入市。据介绍，该项目从开盘到开盘只隔了9天，在政策利好加持下，认筹量超出预期，中电建国誉凤启临时又增加一个楼栋单元，共计102套房源入市。“开盘当天认购83套，总销售额2.03亿。”项目相关负责人表示。

在李刚看来，整个“十一”期间，济南的房地产市场可以用“企稳向好”来总结。

李刚称，这一系列的楼市新政，改变了大家观望的态度，相当于给之前犹豫不决的人群吃了定心丸，也极大提升了他们对于房地产市场的信心。另外，多个楼盘项目推出的“十一”优惠政策，也一定程度上加快了消费者“上车”进度。

对于后续市场走向，李刚认为，还需要再观望。李刚称，如果10月底到年底前，济南新房每天的网签量能稳定在150—160套，可以说市场在逐渐回暖。