

# 楼市新政满月，济南情况如何

## 市场在躁动，观望者出手却更谨慎



“乍暖还寒时候，最难将息。”形容现在的楼市，从业10年的房产中介陈锋用了李清照这句词。一方面，沉寂许久的市场迎来久违的躁动；另一方面，历经市场数次起伏的购房者和卖房者都变得更为谨慎了。回顾这些年来楼市的起起伏伏，陈锋觉得，市场最终的走向，是回归到一个更健康、理性的状态。“政策底”与“市场底”双底出现了吗？至少现在还说不清。

由于看不清未来走向，索性就撤掉了房源信息，转售为租，想根据后续房市走势再进行调价上架。

### “市场趋于健康理性” 信心恢复需要时间

“乍暖还寒时候，最难将息。”对于目前的情形，陈锋想到了这句词，从业10年的他早已习惯市场的变动。

2014年，陈锋入行。2016年，在持续推进去库存政策等加持下，房价开始新一轮狂飙模式。“不管是新房、二手房市场都一片繁荣。”陈锋说，好的效益直接反映在了他的工资上。“月入过万非常轻松，记得有几个月工资都有两万多元，房地产成了销售行业中最吃香的。”

2018年，政府继续加强调控，限购、限贷、限售持续，一波连环招下来，市场成交热度恢复平静，很多城市的房价天花板也定格在这一年。2022年起，房地产市场又开启新一轮阴跌，政府再次出手……

在小吴看来，此次“9·29楼市新政”与“5·17楼市政策”不同的是，“5·17楼市政策”出台后，后续的政策如“挤牙膏”，而这次，政策不仅有声势还有力度，效果指日可待。

但陈锋觉得，多次的起起伏伏，最终是让市场回归到一个更健康、理性的范围。“现阶段房地产逐步回归居住属性了”，陈锋说，其实这几年的政策导向一直是如此，“房子不是用来炒的。”

新政出台后，小吴被问次数最多的问题便是“到了买房最好的时机了吗”“还有下跌空间吗”。

“啥时候买房时机会更好，这是一个巨难题。无论何时，我都无法给出答案。”小吴表示，他一般会给购房者说：“最重要的是你自己要有一个价格预期，看砍价后的价格是否符合你的预期，再决定是否‘上车’。”

“是否符合你的预期”，本质上，正是让房子回归居住属性。陈锋说，房子不再是狂热的投资，而是为生活发挥价值。

10月8日，国家发展和改革委员会从五个方面系统落实一揽子增量政策；10月12日，财政部提出“叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳”；10月17日，住房和城乡建设部等五部委召开发布会，提出政策“组合拳”，涉及四个取消、四个降低、两个增加……

为响应中央调控基调，10月10日山东出台“楼市19条”。一天后，济南多部门联合发布《关于促进我市房地产市场止跌回稳相关政策举措的通知》，发布持续优化住房信贷政策、全面落实“交房即办证”等7条举措，进一步优化调整房地产相关政策。

有专家提出，此次政策的“松绑”只是有助于楼市奔跑，但想真正想买房的人恢复信心，除了“松绑”还要“助跑”。制约房地产市场止跌回稳更根本的因素是老百姓的收入预期和社会的人口支撑。

“信心很重要，更何况我们都在尽力奔跑！”陈锋说。



房产中介正在加班整理房源信息。

文/片 李梦瑶 济南报道

### 中介每天都有带看 有房主临时提价

“在济南的第一套房，住了12年，见证最好的一段奋斗岁月，跟它说再见。”11月1日，王军在社交平台与自己的房子告别。

半个月前，他挂在网上快两年的房子终于出售。这几天，王军陆续办完手续，完成过户。“虽然成交价比挂牌时便宜了近20万元，但还是满意的。”王军说，“要知道，就在上个月，顾客给的价格比现在的成交价还要便宜几万元。”

“9·29楼市新政（这里指9月29日出台的一系列房地产政策）给了市场一定的信心，看房、问房的多了一倍。”王军的房产中介陈锋说，在这之前，他手上的房子，有的长达两个月都无人问津。“9·29楼市新政”出台这一个月来，光是王军的房子，他就带看了2次。

陈锋给记者展示，3日他在朋友圈发布“贺电”，他的同事首带即成交，成交周期三天。“笋盘已售”成了这个月朋友圈中的高频词，各种同行发布的成交信息比一个月前也多了不少。

9月29日晚，央行率先发布存量房贷利率下调，随后两小时，从中央到一线城市，接连发布重磅楼市政策。“一系列政策在朋友圈里‘转疯了’，同行们又‘卷’起来了，有公司当晚就做出宣传海报，抢占市场。”房产中介小吴回忆，当晚他就接到公司通知，所有人要筛选自己手头上的客户和诚心出售的房源。

国庆假期后，小吴有17个带看，除去休班，平均每天一个。“国庆假期更不用说，中午也是带着高峰，那七天没有按时吃过一顿饭。”小吴说。

“明显感到市场躁动起来了，就连之前的观望者也‘动’起来看房了。”小吴说，与此同时，卖房者的心态也“强大”了。

小吴经历了一次房主“跳价”经历。前一天双方谈好了245万元，“已经很稳了”，结果房主当场把价格抬高到251万元。客户不想放弃，又追加了2万元，房主还是不愿降价，交易失败了。

“止跌回稳的信号发出，不少人心心理预期房价要回稳了，加之那几天股票也是一路高歌猛进，卖方心理预期明显好了。”小吴分析。

小吴的感觉不是个例，不少中介均表示，现在很少碰上超低价抛售房产的情况了，和房主的议价空间小了，大家不愿降价了。

住房和城乡建设部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示，10月份全国新建商品房网签成交量环比增长6.7%，二手房网签成交量环比增长4.5%，新建商品房和二手房成交总量环比增长5.8%。有专家表示，政策“组合拳”效果已经显现，市场信心得到有效提振。

### 相关链接

## 一揽子房地产金融举措加速落地

9月29日，金融管理部门此前宣布的一揽子房地产金融举措落地，其中包括批量调整存量房贷利率、优化个人住房贷款最低首付比例、完善商业性个人住房贷款利率定价机制、延长部分房地产金融政策期限、优化保障性住房贷款有关要求等举措。

关于存量房贷利率，中国人民银行当日指导市场利率定价自律机制发布倡议，各商业银行原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整，对于LPR基础上加

点幅度高于减30个基点的存量房贷，降为不低于LPR减30个基点，且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限（如有）。

关于首付比例，中国人民银行、金融监管总局联合发布通知，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一为不低于15%。

当日，中国人民银行还发布完善商业性个人住房贷款利率定价机制，强调基于市场

化原则自主协商、动态调整。

自10月25日国有大行等商业银行批量下调存量房贷利率后，存量房贷利率定价机制也迎来调整。

10月31日，国有六大行均发布公告，将从11月1日起，陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制。新定价机制主要包括两方面内容：一是调整贷款利率在LPR（贷款市场报价利率）基础上的加点值（以下简称“加点值”，可为负值）；二是变更重定价周期的约定。

据新华社

### 济南房价波动不大 房主撤掉房源以租代售

陈锋表示，其实这些年，楼市从不缺躁动。只是不知道，这次的躁动会不会是“昙花一现”。

王军是着急卖房的那批人，他的孩子明年就要出国，到了迫在眉睫的时候。陈锋表示，躁动表现最明显的正是刚需性买房和着急卖房的人。

90后张风准备买婚房，不过，在前后1年的看房时间里，他一直没出手。“身边就有买房吃亏的例子。”张风说，前年，他的朋友260万元在市中区买了一套房子，当时销售鼓吹，今天不买明天就涨。而现在这个小区的房价，总价跌了约40万元。

“相当于一个车位加一辆车。对于工薪族来说，这些钱说不心疼、不后悔，肯定是假的。”在张风看来，即使政策来了，也要谨慎再

谨慎。“谁都想买到最具性价比的房子。”

今年5月，被业内人士称为“史诗级利好”的“5·17楼市政策”推出一个月后，也掀起过一波躁动。但根据国家统计局公布的70城房价指数，单从房价数据来看，70个大中城市房价仍处下降趋势，尤其是二手房市场，未改降势，价格指数环比下跌1.0%，连续13个月环比下跌。

10月，根据中国房地产指数系统百城价格指数，二手住宅方面，一线城市二手住宅价格环比下跌0.17%，二线城市二手住宅价格环比下跌0.70%，梯队内各城市价格走势表现分化，成都、重庆、西安等城市房价跌幅收窄，青岛、苏州、南京环比跌幅仍较大。三、四线代表城市二手住宅价格环比下跌0.69%。

需求在升温，成交的变化却并非一时，但从数据对比来看，楼市已经有了缓慢起色。10月份，新

建住宅方面，一线及二线城市新房价格环比分别上涨0.69%、0.17%。二手房虽然还在下跌，但下跌幅度在收窄，尤其在一线城市，收窄幅度最明显。

10月初，市场上关于楼市降价、涨价的声音不断传来，河南、四川、深圳多家房企宣布涨价。

记者近日实地探访来看，目前济南的房产市场价格波动不大。“暂无涨价计划。”万科集团工作人员表示，国庆节后，该房企优惠折扣已经全部停止了，但暂时不会涨价。绿地集团工作人员同样表示，将继续实行“保价政策”。同时，多家房企表示，国庆节后暂未有涨价计划。

有业内人士称，房产市场上流传这样一段话：长期看人口，中期看土地，短期看金融。房地产市场，也需要给它更多的时间，让子弹再飞一会儿。

多位二手房中介表示，有部分不着急出手的二手房房主，