

国务院督查组十省市调查定调从严，8月13日地产股集体跳水；30余省市集训房产税评估，房产税试点城市扩容消息不断……

楼市后调控山雨欲来？

楼市对政策之敏感在最近发挥得淋漓尽致。8月3日，取消预售制传言致地产股大跌，时隔十天，受“国务院楼市督查组定调从严”影响，13日早地产股再次跳水，“受灾面”持续扩大，当日以首开股份领跌的地产板块跌幅逾2.4%。

□ 矫 娟

据了解，国务院楼市督查组日前在济南约见绿地、重汽、中海、鲁能、阳光100等品牌开发商，时隔多日，与一线城市的沸沸扬扬、人心惶惶相比，济南业内并未因此掀起大的波澜。近日，参与约见的开发商们在采访中表示，济南非全省、更非全国楼市风向标，不管是横向还是纵向相比，济南的房价都处于一个相对合理的水平。所以，济南的楼市发展受到了督查组的认可，而新政策的出台需要较长的酝酿期，短时间出台的可能性并不大。

后调控有几种可能

中国重汽房地产开发公司总经理杨斌对于后调控的可能性判断为：“无可能，更无必要”。

他认为，目前政策已经完全到位，成交量的放大不过是冰点之后的复苏，回暖并非过热。对于传言较广的房产税，他认为，“普遍收取”的政策亦值得商榷，任何一种税收的收取都会给敏感的刚需购房者造成成本叠加，增加购房者负担。而另一个理由则是对中国整体经济的不乐观，实体经济没有好转，房地产业不可能脱离整体的经济背景而一枝独秀。

而绿地集团山东事业部总经理侯光军对政策的加码持相同看法：“短时间出台新政没有可能，新政策不管是房产税还是其他，都需要很长时间的酝酿期。”他表示，从交流的情况来看，调查组是就政策执行的情况进行摸底，但也发出一个防止房价抬头的信号，所以十八大之前，调控政策亦不会放松。

众开发商对于济南的信心来自于平稳的楼市表现。在侯光军看来，济南房价的上涨属于成本性上涨，如材料、人工。杨斌谈道，与其它省会城市或计划单列城市相比，济南的房价一直偏低。而政策对其

影响也相对滞后，往往要比其它城市晚半年的时间。

一线的恐慌与济南的淡定

从各种统计数据表明，房价的表现确乎触动了那根敏感的神经。中国指数研究院发布的报告显示，7月全国100个城市(新建)住宅平均价格为8717元/平米，环比6月上涨0.33%。其中70个城市环比上涨，30个城市环比下跌。与上月相比，环比上涨的城市个数增加25个。

成交量降幅的收窄，正在传递市场平稳迹象。“在实施最严格限购政策的北京、上海、广州，成交量也出现了明显回升，这说明限购政策已不足以抑制销售的回升。”世联地产数据分析显示。而土地市场也有暗流涌动，北京、广州等城市相继出现的“地王”让业内平添了几分担忧。在北京，和裕地产以37875元/平米的楼面价捧得一商业金融地块，成交价位居北京历史上同类地块第二位；在此之前，赫华恒瑞地产以26.3亿元购得北京万柳地块，折算楼面地价近4万元/平米，刷新了北京和全国单价地王纪录。地王“四处开花”试探市场底线，大量高溢价地块的出现无疑增加了中央有关部门对于房地产市场的关注，而一线城市出现的政策恐慌多来源于此。

与一线城市沉浸于“房产税扩容”与“利用个人住房信息系统精确打击投资性购房”等恐慌相比，济南的楼市绝地复生但无疑“逊色”很多。从上半年成交情况来看，命运多舛的楼市1月份成交仅120套，2月份开始有所突破，成交1759套，3月份成交2316套，4月份成交2866套，5月份成交2617套，6月份成交3289套，7月市场成交达到今年来的峰值，达到4150套的新高。世联抬高对此判断，这一现象由之前数月数个利好因素累加作用形成：市场调控松绑预期形成，开发商低价房源大量入市，刚需由观望到出手；而另一方面，央行两次降息，使得购房贷款利率将大幅降低，这针强心剂加快了楼市复苏。

受销售量放大的积极影响，2012年上半年，济南土地成交53宗，315.81万平米，相比去年同期宗数上涨23.26%，面积上涨160.44%。由于土地供应量的大增，土地成交面积上涨一倍有余。但以上土地以底价成交为主，成交的53宗土地中，仅有三宗土地为溢价成交。

调控要回归本质

调控的目的是什么？记者采访中，购房者对于调控并非一片叫好之声。一位购房者就其2011年初在济南东部购买的

房产算了一笔账——总房款673670元，首付30%为202101元，剩余房款做了30年商业按揭，以基准利率进行按揭还款，每月需支出3153元，这笔贷款给她带来不小开支压力，所以她非常怀念8.5折优惠利率，更对7折利率艳羡不已，“相比8.5折优惠利率，我每月需要多支出300多元，30年下来，也需要多付十多万呢！”事实上，不少购房者都对此进行过比较，调控带来的房价优惠基本上被按揭利率和折扣上升“吃”掉了。

不少业内人士也在反思调控的目的。杨斌谈道，事实证明在此过程中老百姓得到的实惠并不多，除了金融成本增加，还要开多种证明，购房者需要付出的精力和时间成本随之增加。不单是购房者，开发商也需要付出更多成本，首先，融资成本急剧上升，社会融资的成本动辄15%以上，20%的也屡见不鲜；其次，各类监管资金的增加也使房企的成本加大，购房者成本相应增加。所以他呼吁政府理顺关系，防止借调控之名的成本增加，从而达到降房价的目的。

他表示，政府应建立梯次消费保障体系，让廉租房、公租房、限价房、商品房等形成差别供给，让购房者各得其所。他给了一个形象的比喻，“这就同汽车消费一样，买奥迪与买奥拓，前者的购置税高很多，但从没有人认为这有什么不妥”。

香港联合交易所上市股票代码: 3333



恒大绿洲
千亩湖山 都市生态城

山东公司周年庆

8盘让利2亿

清尾一口价仅7套 观景美宅5150元/m²起 送1500元/m²全屋豪装

房号	面积(m ²)	原单价(元/m ²)	原总价(元)	一口价单价(元/m ²)	一口价总价(元)	优惠金额(元)
20栋01室	100.67	5763	580161	5150	518451	61711
20栋02室	99.36	5763	572612	5156	507034	65578
20栋04室	100.67	5763	580161	5156	513718	66443
20栋03室	99.48	5793	576288	5182	510289	65999
20栋03室	99.48	5793	576288	5182	510289	65999
18栋01室	119.34	5873	700884	5254	620616	80268
20栋01室	101.17	5873	594171	5254	526124	68047



十万人大社区 总价33万起 沿街产权旺铺 仅余5套



恒大地产集团
EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

绿洲热线: 0531-87356666
项目地址: 济南市长清区大学路与凤凰路交叉口东北侧



20路、25路、济长巴士3路到恒大绿洲下车

