

政策就像限娱令：松一松，就涨一涨

影视界有限娱令，地产界有限购令。今年限娱令比较紧，电影业就比较严肃；限购令比较松，地产业就比较热闹。当然，住房政策跟限娱令最像的一点还是：你紧，市场不一定跟着你紧，但你松，市场一定比你还松。



限购、限贷、央行降息……

市场无“限”且行且珍惜

2014年7月10日，济南新房与二手房限购政策全面放开；9月30日，首套房认定标准松绑，限贷放松；11月22日，下调人民币贷款和存款基准利率。下半年，每隔两个月便有一个政策调整，这对市场来说意味着什么？在政策掀起的阵阵高潮下，下半年，房地产市场有所回暖趋势，销售量上涨，购买信心也明显回升。

限购取消

破冰回暖的第一把锤

2014年楼市开局不利，上半年，省城楼市经历了近十年来最痛苦的一段时间。在不断“唱衰”的社会舆论下，省城楼市也应声而降。2013年底掀起的购买潮并没有延续到2014年，市民观望情绪浓重；各大银行也纷纷在年初取消了房贷利率优惠，并且出现上浮5%—20%的贷款政策，这让已经冷淡的市场雪上加霜。

而开发商也在穷其所能不断推陈出新，想要改变冷淡的局面，但是在传统的楼市旺季“金三银四”也依旧成绩平平。3月，省城商品房销售3924套，同比2013年3月7084套的成绩下降了44.6%；4月，省城商品房销售4257套，虽然同比出现上涨，但涨幅也仅有0.49%。

哀声一片中，各地政府陆续为限购松绑，拉开了今年的第一波救市潮。从6月26日呼和浩特第一个正式发文取消限购开始，各地陆续加入到限购松绑或取消的队列中。到9月26日珠海放开限购，全国46个限购城市中仅剩北京、上海、广州、深圳和三亚5个城市未取消限购。

7月10日起，济南新房与二手房限购政策全面放开，不管本地人还是外地人在济南买房都没有套数的限制。限购取消后，7月省城楼市网签量突破万套，9月和10月也均保持在5000套以上。销售量的增加无疑成为2014年下半年市场回暖的一个数据支持。

但是面对限购取消，开发商和购房者并没有出现过于积极的态度，而是理性面对这次政策调整。限购取消后，东部某楼盘的负责人告诉记者，“限购取消并不会太过刺激市场需求，毕竟现在的市场不再是过去的市场，平稳的市场下，购房者的置业心态已经端正，开发商的销售也不再盲目。虽然取消限购，但是房价并不会大幅度上涨。”他认为，虽然单纯放松限购不能从根本上扭转库存高企、供需不平衡的局面，但限购是应对房地产市场整体低迷的一支“强心剂”，能够在短期内刺激需求集中爆发，但由于市场预期看弱、信贷偏紧等原因影响，持续性需求动力不足，难以扭转当前市场的整体低迷态势。



限购、限贷放开后，不少改善型购房者开始出手购房。 谷忠民 摄

限贷松绑

回暖的一针强心剂

限购取消后，除了成交量的保持，房价的下跌也成为市场一个明显的特征。限购取消后，在7月成交量暴涨后，市场便再次平稳，房企依旧面临较大的销售压力。不少楼盘推出“零首付”“特价房”“送面积”“送装修”等各种优惠活动，省城楼市刮起了“降价风”。

西部一楼盘的销售人员在记者踩盘时告诉记者，“其实购房者买涨不买跌的心态还是有的，但是在优惠的刺激下，不少购房者认为今年是买房的好时机。但是对于不少改善型的客户来说，限购放开并不能满足他们对改善居住的需求，毕竟买套大房子还是有经济压力的。”

2014年9月30日，首套房认定标准松绑的“靴子”终于落地。央行在其网站发布的《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》称，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。虽然房贷新政出台，但截至9月30日，各大银行并未落地政策。

10月10日，建行青岛分行发消息称，青岛建行已开始执行7折利率新政，同时放宽首套房贷的认定标准。中国建设银行成为五大行中首个以文件形式宣布执行新政的银行。随后，省城房贷政策出现实质松动，邮政储蓄也在“认贷不认房”的政策下，调整了贷款政策。

限贷放开后，各楼盘的到访量也明显增加，尤其是一些改善型的项目。但是不少楼盘依旧打出价格战，专家认为这与各房企的年底冲量有关，毕竟多数购房者还是对价格很敏感，这是最直接的促销手段。

央行降息

置业信心增强

中国人民银行决定，自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%，同时将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍。

12月底，不少房地产公司的数据已经出炉，但是不少公司没有完成今年的任务，并且整个市场库存较多，明年的销售任务会更加艰巨。专家分析，“本次降息对明年房地产行业最为明显的影响就是加速去库存”，降息以来，“去库存”成为了房地产公司最为重要的诉求，而降息对于销售量增长的刺激，也在一定程度上加速了房地产行业去库存进程。

央行降息后，二三线城市房贷市场出现集体松绑，主要是之前房贷利率处于高位所致。而一线城市由于下半年以来，房贷持续松绑，利率不断下调，降息后，再度下调空间有限。

但对于省城来说，银行降息后市场反应并不强烈，楼盘到访量稳定，没有出现较大幅度的增量。“虽然降息，但是对于我们刚需来说，买房子还是一大笔，还是需要慎重。”毕业三年的小卢认为，政策调整会影响他对楼市的整体判断，但是对自己的影响并不是很大，该买的时候还是会直接下手。不过他坦言，作为一个普通购房者，关注每一个政策调整，2014年的政策放宽还是让他对买房更有信心。

（楼市记者 马韶莹）

动一动鼠标， 为你喜欢的楼盘投上一票吧！

由齐鲁晚报主办的2014年齐鲁地产“三名”评选活动正式拉开帷幕，“三名”是“名人”、“名企”、“名盘”的简称，是对山东地产界领袖、企业、楼盘最光荣的加冕。而任何一个“三名”奖项的产生，都离不开广大购房者和市民的支持，因此本届“三名”，将通过网络、微信、微博、电话等各渠道展开投票，亲爱的市民朋友们，赶紧为你喜欢的楼盘投上那宝贵的一票吧！

本次2014年齐鲁地产“三名”评选活动将分为投票、评选和获奖展示三个阶段，读者和业内人士可通过投票推选自己信赖的品牌楼盘。其中，在投票环节，本届三名评选活动采用报纸、齐鲁晚报网、电话、微博、微信等全媒体联动的形式，力求尽可能方便读者广泛参与投票。最后齐鲁晚报还将组织省内知名房地产专家、知名代理公司、购房者代表进行专业化评审，保证评选的客观公正。

现在，读者可以通过关注“齐鲁晚报齐鲁楼市”的官方微博与我们对话，推选你认可的高品质楼盘，也可以通过 <http://zt.qlwb.com.cn/xyql/>，为你喜爱的楼盘投出宝贵的一票，还可以拨打0531-85196379，时刻监督评选过程，给我们的评选提出宝贵建议。

（楼市记者 韦超婷）