

## 齐鲁楼市·新闻

限购城市数升为十四个

## 房价会否应“限购”之声而落

10月19日,大连限购令的出台使我国采取限购措施的城市数量升至14个。在此之前,已有北京、上海、天津、深圳等13个大城市出台了限购令。这是在9月29日“国五条”提出限购之后,各地纷纷出台的楼市调控地方性细则。

根据各城市颁布限购令的宽严程度,深圳、南京直接对第三套房“限购”,被称为“严厉版”的限购令,而上海、杭州等其他城市对原有住房既往不咎,每个居民家庭仍可再购一套新房,由此被称为“温柔版”限购令。“严厉版”和“温柔版”限购令目前产生的调控效果已开始出现分化,深圳、南京成交量锐减,退房潮涌动,投资客几乎销声匿迹;而上海、杭州等地仍波澜不惊,房价甚至继续走高。

**“严厉版”:**  
**深圳成交量急跌六成  
退房潮涌现**

被称为最严厉版的限购令,在深圳楼市的确起到了立竿见影的效果。

9月30日晚,深圳市突然出台新的楼市调控政策,暂时实行限制定居民家庭购房套数政策。限购政策出台之后,深圳银行部门和担保公司都开始要求购房者在办理房产按揭、转贷时要出具房屋产权查询证明。

在深圳,由于限购令直接禁止了已拥有2套住房的居民家庭再购房,退房现象开始大规模涌现。一方面,套数限购政策让一部分有能力购房的人群也无法再购置新房,退房成为唯一选

择,另一方面,目前按揭贷款门槛提高,迫使不少购房者因为资金压力而考虑退房。

深圳细则出台一周后的楼市成交数据更直观的体现出政策效果。从10月8日至17日的10个交易日里,深圳共成交758套新房住宅,日均成交约76套,较9月份日均成交的180套萎缩58%。

其中上周(10月11—17日)深圳共成交507套新房住宅,成交均价降至19275元/平方米。

而在南京,据记者了解,由于出台的限购令虽然严厉,却并未明确开始实施的确切日期,因此在颁布后的一周内出现了购房者赶末班车,火速签约过户的现象。据中国指数研究院数据显示,在10月11日—17日一周内,南京商品住宅成交面积增长了73.1%。

**“温柔版”:**  
**上海豪宅热销均价大涨**

在上海等出台“温柔版”限购令的城市,却没有出现类似的调控效果。某楼盘负责人向记者表示,限购令颁布以来,有不少投资型购房者手中持有的资金原本可以买两套中小户型房的,由于限购只能再买一套房子了,因此不少客户转而购买大户型或别墅项目。

长假过后,与“沪十二条”同样受关注的是星河湾一期等一批高端项目的热销,由此带动上海商品住宅在新政出台后一周内成交均价再度环比大涨11%,达到22376元/平方米。单价3万元以上楼盘预售审批趋严反而倒给了存量豪宅更好的去存化

机会,同时限购政策也让一些投资者更珍惜限购期内仅有的一次购房机会,选择品质更好、保值性更强的项目。上海中原研究咨询部总监宋会雍认为,星河湾、仁恒怡庭等一批豪宅的热销给市场带来的信心不容忽视。

更何况,在上海相关政府部门解读“沪十二条”时明确表示,对于改善型需求“卖一套房再买一套房”的,政府给予支持,不在限购范围内。“这样的限购政策,也无阻于改善型需求的释放。”宋会雍表示。

**业内声音:**  
**“限购”之后  
增加供应关键**

“明知是供求矛盾造成的结果,却用限制购买而非增加供给的方式去对付,又岂会有好的结果?”任志强在其博客中质疑道,这种做法会误伤了大量的居民改善性需求。

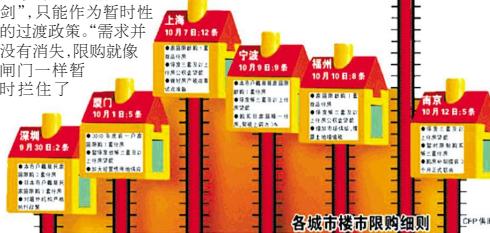
一方面,如果限购仅仅是临时性措施,那么在供给没有有效增加的情况下,需求只能暂时被压制,最终会爆发并导致房价报复性上涨;另一方面,如果长期执行限购政策,成交量长期低迷,开发商回笼资金受阻,就只能以缩减投资的方式应对调控,供应无法增加,依然无法满足被压制的需求。

“即便新一轮调控已经登场,依然会有部分资金愿意通过投资房地产达到保值升值的目的。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,而造成这一现状的原因又相当复杂,比如说,产业资金正在经历

金融化,传统制造业不景气使大批资金急需找出路;境外游资又开始大量涌入中国市场,其中不少进入了房地产领域。

在这一情况下,既然只能购买一套,那些仍然愿意投资房产的资金,开始倾向于选择高总价的物业,尤其是高端公寓和别墅。因此造成新政出台后上海豪宅却逆势而行的状况。

全国工商联地产业商会会长聂海生认为,限购是调控政策的一柄“双刃剑”,只能作为暂时性的过渡政策,“需求并没有消失,限购就像闸门一样暂时拦住了”。



供水,但水位会越来越高,特别是在流动性充裕、CPI上涨的局面下。”聂海生表示,限购必须辅以必要的配套举措,如切实加大供应、进行长期制度变革,才能真正取得成效,否则只能成为市场的巨大隐患。

(文章摘自《上海证券报》,有删节)



## 鲁商国奥城精装公寓即将开盘

金秋十月,泉城瞩目。鲁商国奥城精装公寓从环保和潮流中寻找平衡,外立面采用中空LOW-E玻璃幕墙以提供人性化的科技空间。约8.4m挑高大堂,层高达到3.3m,同时兼具有独特的LOFT设计,层高约4.95m。厨房与卫生间集约化设计,最大限度地保证了空间的使用。全景落地窗设计,充分采光。

鲁商国奥城由加拿大BDCL设计公司领衔,联手“空间魔术师”史南桥大师和香港贝尔高林景观设计公司,通过全球甄选国际知名精装品牌,鼎力打造极具现代感的空间设计和自然与艺术相契合的社区景观,上翻床空间升级系统、罩机分离式排风系统、户式中央空调系统等五大系统精心匹配。



# 齐鲁楼市行动

华信店 华信路16-1号 88915103 88916421		洪楼店 洪家楼南路40-3号 81900508 88900913	
新龙科技园 78万 3.14平 王13791017001	百花小区 34万 3.14平 王13791017001	花语东首 花语尚舍 52万 3.14平 王1596630811	名人大第 59.8万 3.14平 王13645404172
华信路华彩楼 93万 3.03平 王13791017001	花园小区 48万 3.14平 王13791017001	新时代 71万 3.10平 王1596630811	逸东花园 129万 4.17平 王15645404172
华信西区 67万 3.03平 王13791017001	化纤厂宿舍 55万 3.03平 王13791017001	富翔天地 86万 3.03平 王1596630811	百花小区 49.8万 3.14平 王13645404172
华信花园 72万 3.03平 王13791017001	花园东首 花语尚舍 68万 3.03平 王13791017001	泉印兰亭 78万 3.03平 王1596630811	化纤厂宿舍 51万 3.14平 王13645404172
泺安店 泔安路21号 (尚品清河往西200米路北) 62335220 62335260	朋羽店 明湖西路275号1号楼3-102号商铺 61381951 61381961		

太平洋西区 60万 3.14平 王1805409799	金阁花园 57万 3.14平 王1805409799	药山康城 35.5万 3.14平 王1805409799	北闸子小区 25万 3.14平 王15965317687	鑫苑小区 50万 3.14平 王1598846364	太平洋小区 53万 3.14平 王15098846364	制锦市小区 99万 3.14平 4/4F 王15098846364	彼岸新都 90万 3.14平 4/4F 王15169002836	梁府小区 60万 3.14平 4/4F 王13553155459	青年居易 20万 3.14平 4/4F 王13563155459	金阁花园 68万 3.14平 4/4F 王13563155459	天福苑 58.6万 3.14平 4/4F 王13563155459
太平洋西区 60万 3.14平 王1805409799	金牛小区 52万 3.14平 王1805409799	药山康城 40万 3.14平 王1805409799	太平洋小区 57万 3.14平 王15965317687	金阁花园 63万 3.14平 王1598846364	标山意福苑 32万 3.14平 王15805409799	天桥区盈信舍 63万 3.14平 王15805409799	天福苑 49.5万 3.14平 王15805409799	绿景嘉园 100万 3.14平 王15805409799	花园路单位宿舍 83万 3.14平 王15805409799	天福苑 80万 3.14平 王15805409799	工人新村 46.8万 3.14平 王15805409799
金田苑 58万 3.14平 王1805409799	标山小区 47.8万 3.14平 王1805409799	太平洋东区 58万 3.14平 王15965317687	紫金山小区 53万 3.14平 王15965317687	太平洋小区 62万 3.14平 王15965317687	金阁花园 65万 3.14平 王15098846364	中海八局宿舍 79万 3.14平 王15098846364	金阁花园 57万 3.14平 王15098846364	舜清苑 50万 3.14平 王15966861005	黄屯小区 64万 3.14平 王15966861005	凤凰山庄 90万 3.14平 王15966861005	泉星小区 51.8万 3.14平 王15966861005
金田苑 45.8万 3.14平 王1805409799	金阁花园 65万 3.14平 王1805409799	天津天和国税局 71.3万 3.14平 王15965317687	鑫苑小区 38万 3.14平 王15965317687	泉星小区 70万 3.14平 王15098846364	金阁花园 66万 3.14平 王15098846364	芙蓉花园 82万 3.14平 王15098846364	东兴商城 78万 3.14平 王15098846364	西苑小区 42.8万 3.14平 王15098846364	青年居易 45万 3.14平 王15098846364	碧水尚景 78万 3.14平 王15098846364	泉印兰亭 85万 3.14平 王15098846364
金田苑 45.8万 3.14平 王1805409799	金阁花园 65万 3.14平 王1805409799	天津天和国税局 71.3万 3.14平 王15965317687	鑫苑小区 38万 3.14平 王15965317687	泉星小区 70万 3.14平 王15098846364	金阁花园 66万 3.14平 王15098846364	芙蓉花园 82万 3.14平 王15098846364	东兴商城 78万 3.14平 王15098846364	西苑小区 42.8万 3.14平 王15098846364	青年居易 45万 3.14平 王15098846364	碧水尚景 78万 3.14平 王15098846364	泉印兰亭 85万 3.14平 王15098846364