



楼市新动向

# 限购若取消,市场下行仍难逆转

## 开发商称虽然算利好,但对成交及价格影响不大

济南正在研究限购政策调整,一旦取消限购,将会给市场带来怎样的影响?会不会再度刺激新一轮的炒房?房价又将如何演绎?哪些人群将受益,哪些人群又不希望看到调整?2日,本报记者兵分多路,对政策调整产生的影响进行了探访。

本报记者 喻雯 孟敏



市场现状

## 新房连续俩月 成交下滑四成多

对于济南限购政策的酝酿调整,济南市建设部门有关人士称,主要目的是为了保持济南市房地产市场健康稳定发展。对于当前的市场,已出现了成交下降、价格滞涨甚至下跌的现象。

省城楼市“半年考”已经结束,各大房企也在6月份最后的节点铆足了劲冲业绩,但是济南市建委统计的数字显示,济南新房网签量为3500多套,而去年6月份的新房网签量近5000套,同比下滑43%。此外,“红五月”也表现平平,具体来看,济南新房网签套数为3053套,同比下跌了45%。

从市场来看,六月份开发商入市力度加大。仅6月底的一个周,就有7个项目1300多套房子集中推出。为了避开竞争,不少项目选在了晚上开盘。为了走量,各大房企的“价格战”也明显升级。

2日下午,记者在西客站片区看到一个项目的售楼处会出现其他项目的销售人员“明抢”客户。记者刚走出售楼处,就被三个楼盘的置业顾问“围堵”,拉着记者去看房。“这种竞争真是从没见过。市场不好,这也是无奈之举。”一家房企负责人说。

此外,在省城南部的中海国际社区8000万购房基金回馈客户,价格低至6000元/平米起,相比此前做出千元下调。东部奥体中路附近一楼盘也打出了“冲刺上半年目标,团购88折”的优惠活动。具体来看,81平米的房子,价格在6900元/平米至7800元/平米。“6字头价格现身东部、南部,价格下降力度很大。”一业内人士感慨。

业内人士分析认为,随着库存量的增大,开发商的压力也逐步加大,为了成交走量,价格促销乃是形势所迫。

本报记者 喻雯

## 济南二季度 土地零成交

尽管济南房地产市场处于调节的稳定状态,但购房者观望情绪较浓,购房犹豫期延长,导致上半年市场成交量同比、环比都出现了下降,已经波及土地市场。此外,公共财政预算执行情况显示,今年前四个月,房地产业所得税下降了35.37%,未来房地产业税收增收难度较前期有所增大。

记者了解到,受交易量、回款及融资情况等因素影响,开发商拿地更加谨慎,在年初出现土地交易小高潮后,3月份以来一直比较冷清,二季度甚至出现了零成交。

济南市国土部门招拍挂信息显示,四五月份,土地供应和成交都出现了“空当期”。在3月31日挂牌两宗国有建设用地后,从4月初到5月31日,将近两个月的时间,济南没有一宗国有建设用地挂牌,出现了“零”挂牌的局面。从土地成交来看,整个5月份也交出了“零分”答卷。直到六月份,除了几个小地块挂牌出让外,整个土地市场也是没有任何成交。

一家一线房企投资部有关负责人坦言,由于目前市场形势的变化,集团一些计划要拿的地都暂时放弃。“我们现在的土地都在集中开发放量,目前最大的任务就是快速走量回笼资金。现在市场僵持,我们必须得放慢脚步,不敢轻举妄动。”

本报记者 喻雯



近日,济南东部一楼盘的售楼处,前来看房者寥寥,市场比较冷清。 本报记者 郭建政 摄

## 刚需急了 改善型乐了

购房者

“济南要取消限购了?”2日,这则消息成了省城市民热议的话题。市民崔先生准备尽快买上婚房,“本来想再攒点钱,明后年买房,这下限购政策要取消了,万一房价再涨上

去,还是借钱早买吧”。

相比崔先生这样的婚房刚需族,想改善住房的张先生则对限购松绑持欢迎态度,“一直想买三套房,这下终于可以了。”张先生有

两套房子,一套房子比较偏远,一套是单位分的,因限购原因,三套房迟迟没买成。新的政策如果实施,他将有希望对目前的住房条件进行改善。

## “限购调整 没有很兴奋”

开发商

“限购酝酿调整,我没有感到特别兴奋。”2日,一家一线房企山东市场有关负责人表现很“淡定”:虽然也算得上利好消息,但在目前整体下行的市场环境下,对成交及价格影响不会太大。

该负责人分析,限购如果真的取消,对两类人影响最大:一是本市户籍的人不再受“限二禁三”的影响,可以多买房;二是外地购房者,纳税社保缴纳的门槛取消,在济南买房数量也没有了限制。“但是济南的限购政策已

实施了三年多,许多外地人都已经达到了限购规定的购房条件,是否取消影响不大。”该负责人说,这对于刚需楼盘来说尤为明显,在目前市场下,投资投机需求的客户基本没有,不仅是住宅,像是一些带有投资特点的公寓、商铺等出手的人也不多。

省城南一家房企负责人说,目前市场呈现“量价齐跌”,降价预期已经形成,为了冲击上半年的销售目标,价格已做出几百元甚至千元的下调,但是成交还是无法

与去年同期相比,购房者观望情绪不会因为这个政策而做出大的改变。为了完成全年销售目标,他们的任务还是快速走量,价格反弹可能性不大。“最多是以此做个理由来加大促销。”

“我们项目以刚需为主,成交主力是首套房或是改善型的二套房,限购是否取消对他们影响不大。”省城东部一家房企负责人说,在政策调整的敏感期,市场甚至可能会更加观望,购房者可能等待更多的政策出台。

## 限贷没放开 利好有限

分析

“限购调整,不是限贷调整。这是两个概念,不能混淆。”2日,山东最大的房地产顾问机构世联怡高董事、总经理朱江分析,限购如果取消,一些改善型需求的人虽然有了买房资格,但是贷款政策如果不调整,没有贷款的支持,也很难成交。

目前来看,济南实行的是差异化的信贷政策,三套房没有贷款支持。像一些购房者有了买三套房、四套房的资格,需求得到释放,但

是如果不能贷款,也是无济于事。“除非是那些买房不需要贷款的人,他们多套房的需求可以实现。”

“目前济南房地产市场下行的大气候已经形成,一个政策的调整不会有太大的影响。”朱江认为,从4、5、6三个月来看,市场呈现的是“量价齐跌”,“限贷如果不取消,开发商的资金链不会得到太大的改善,购房者也无法获得更多贷款,总的有限。”

山东财经大学房地产

题。一旦限购取消,短期内能起到缓和销售低迷的作用,但从长期看,对解决房产供给需求的矛盾很不利。实际上,虽然短期看,房产供给有过剩,但只是个暂时现象,不是长期存在。随着城镇化的推进和二胎政策的放开,房产潜在的需求要大得多。

“从一般规律讲,房产限购政策应该长期存在。”李铁岗担心,一旦潜在需求被激发,出现市场回暖,资产性炒作的情况会再次出现,未来

泡沫加剧,房价可能也会再次上涨。毕竟,房产销售中,炒作的成分起的作用很大,如果供给不足,投机客疯狂后,就会抬价销售。

在李铁岗看来,如果房产限购政策可以持续,购房的投资、投机成分就被去掉了,房价大幅上涨的可能性会很小,但放开后,一旦市场投机氛围形成,稍微控制不好,房价可能大幅度上涨,甚至有可能引发新一轮房产危机。

## 一旦市场回暖 易致投机炒作

观点

“房产具有三个特性:消费、投资、投机,一旦有了投机的成分,价格的上涨是意想不到的。”山大房产研究中心主任李铁岗分析说,一旦济南放开限购,可能不用多久,会激发新的投资投机需求,有钱人会再度出手多买房。

李铁岗说,房产限购取消,短期内不会刺激房产销量大幅增长,政策作用要有一个消化期,但政府不应该刺激房产需求,而是应该着手解决房产市场的供给问