



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,在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先暂时放弃。“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

## 购房者 刚需急了 改善型乐了

“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。

## 开发商 “限购调整 没有很兴奋”

“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。

## 分析 限贷没放开 利好有限

“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。

## 观点 一旦市场回暖 易致投机炒作

“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