



限贷取消 改善需求释放

高端住宅沉寂中归来

2014压抑的楼市近日逐渐迎来利好，继全国各大城市纷纷放开“限购”政策后，9月底，“限贷”政策也开始松绑，此前被政策抑制影响较大的改善型客群开始纷纷加入购房的队伍，改善型市场需求得到进一步释放。业内专家也表示，随着限购政策的取消和各银行对于房贷新政落地实施，所释放出的改善型需求入市步伐开始加快，四季度楼市有望复苏回暖，走出此前9个月的低迷局面。



鲁能领秀城——全景

“大户新品”入市 迎合改善需求

近期，记者走访省城改善型项目发现，国华东方美郡、恒大天玺、恒大翡翠华庭、恒大帝景、鲁能漫山香墅、佛山静院、银丰唐郡、万科天泰金城国际、中海天悦府等一批改善型楼盘也开始入市或者加推新房源，抢夺改善客群。据了解，省城其他地市的改善房源在国庆假期后也迎来了一波咨询看房的客流，被政策束缚的一部分“实力购房群体”正涌向市场。

位于舜耕路的鲁能漫山香墅于17日在济南贵和皇冠大酒店举行了新品发布会，高调推出四期别墅新品，引起了业内一阵轰动，项目藏身舜耕路南部，户型涵盖320-500平米房源，以独特的地理位置和品质的建筑质量赢得了众多客户的青睐。

业内人士表示，对于现在模糊的市场形势，能有政策松绑这样的明确政策指导很是

不易，各家开发商必将抓住机会推售房源，尤其受政策影响挡在购房大门外的部分改善人群，是各家改善型产品的潜在客户，趁热打铁推售新品是不错的选择，当然何时推售也取决于项目自身推售节点的或整个企业集团的计划推进的安排，但能够搭上政策的顺风车借势迎合购房者需求的楼盘必将有所收获。

政策放开

改善型购房者主动出击

近年来省城各地新开工住宅项目不断增加，市场存量逐年加大，受2014楼市整体市场形势影响，库存去化速度开始减慢，虽然楼市整体市场还是以刚需为主，但很大一部分改善群体迫于此前的政策限制能买房，此次政策放开，刺激了改善型项目的神经，大批改善型存量房源集中入市，同时购房者也按耐不住对大房居住梦想的期望，开始走出家门去看房。

“以前没法买，现在限购取消了，想换

套大点的房子。”在泰悦赫府售楼处看房的孙先生告诉记者：“他和妻子名下各有一套住宅，都不是很大，一直有想换套大点房子的想法，但是受到限购的影响没法买，今年房价相对来说还算合适，我们打算在东边买套大点的，以后孩子结婚了也能过来一起住。”

鲁能漫山香墅的业主吴女士表示，买漫山香墅主要看上500平米的大院子，据了解，吴女士的母亲一直想要一个带院子的别墅，在朋友的推荐下，吴女士带家人实地考察了漫山香墅，看到每栋别墅都带有大院子，她一眼就喜欢上了，现在她成了这里的业主。“我有一个朋友之前有过房贷，但早还清贷款了，现在也想来这里买套别墅但需要做一定的贷款，在限贷政策取消之前她都没资格购买，现在看来，她可以跟我做邻居了”吴女士说道。

据记者了解，近日各楼盘售楼处前来咨询看房的改善型客群明显增加，改善型房源现回温趋势，如各家银行放贷利率能顺利落地，对市场还将有进一步刺激。

(楼市记者 葛未斌)

济南、青岛房地产市场日渐活跃 两核心楼市开始回暖

楼市新政实行以来，当下的房地产市场管制已经从严厉走向宽松。有业内人士表示，限购政策执行3年多以来，全国房地产成交面积达11亿平方米，房价仍在上涨，限购政策的作用越来越小。限贷不限购的新政出台后，核心城市楼市再次受宠。

“买房是稳妥的投资渠道”

尽管现在金融市场中不乏一些高回报率的投资产品，但对于工薪阶层来说，其风险也难以防控，选择能够保值增值的房产，还是比较稳妥的投资渠道。“这些年我一直专注于商品房投资，从小户型产品到精装公寓，再到商铺底商，这些年的投资一来确保了投资收益，二来也的确的让我这些年规避了投资的风险，总收益颇丰。”有着11年地产投资经验的柳先生对房产投资颇有心得。

现在，限购政策的解禁，柳先生与投资圈儿里的朋友也开始考虑、筹划下一步的商品房投资方向。其中省内的几个热点城市如青烟威，成为投资研发的新方向。

济南楼盘表现冷热不均

记者在走访了济南在售的多个楼盘后发现，省城大品牌商家开发的楼盘近期销售较好。某品牌置业顾问说，认贷不认购政策的实施给市场注入了新的活力，售楼处到访量明显增多，客户质量也较好。其中一部分客户不乏之前限购的消费者，他们对近期楼盘的大幅优惠房价很感兴趣。而一些楼层相对较低，价格又相对合适的户型，多数被消费者列为投资房。

楼市新政之下，还有一部分购房者仍处

于观望状态。有业内人士认为，一方面可能在于购房者相对理性，置业更多的取决于自身的需要和经济实力；另一方面在于部分购房者与业主对于银行信贷进一步调整的普遍观望心理，因此还有一部分购房者只看了更大的提升。一般来说，刚需购房者更容易受到政策的影响，主要因为刚需购房者的资金能力有限，且对于市场的把握不足，在房价下行，政策频繁调整的情况下更容易犹豫不决，持观望态度。如果银行信贷体系调整进一步明确，符合购房者心理预期，将进一步加速市场的成交。”

青岛楼市“寒气”渐散

根据青岛新闻网统计，在限购令执行的最后一个月里，青岛新建住宅共成交6188



套，环比增长19%。二手房也终结连续两月下跌颓势，环比6月增涨13%。历经半年之久的“寒气”正在逐渐被驱散。

谈及取消限购的作用，鲁商青岛项目负责人称：“对活跃房地产市场有一定的作用，特别是对有支付能力但原先不具备资格的人提供了机会，所以个别城市在一段时间内交易量有明显增加。”他同时指出，限购从某种意义上讲，它只是解决了一小部分有支付能力的人问题，没有更多解决老百姓的购房能力问题。在楼市风云变幻的大背景下，反而不受双限影响的商业地产始终是市场上的一道靓丽的风景线。近年来，在住宅地产呈现低迷的同时，商业地产屡有发挥，数据不俗。取消限购在一定程度上给市场带来信心。青岛楼市限购解除使我们感受到了今年楼市最强劲的一次心跳，并成为拉动刚性需求的强力支撑。”

(楼市记者 贾婷)