

编者按

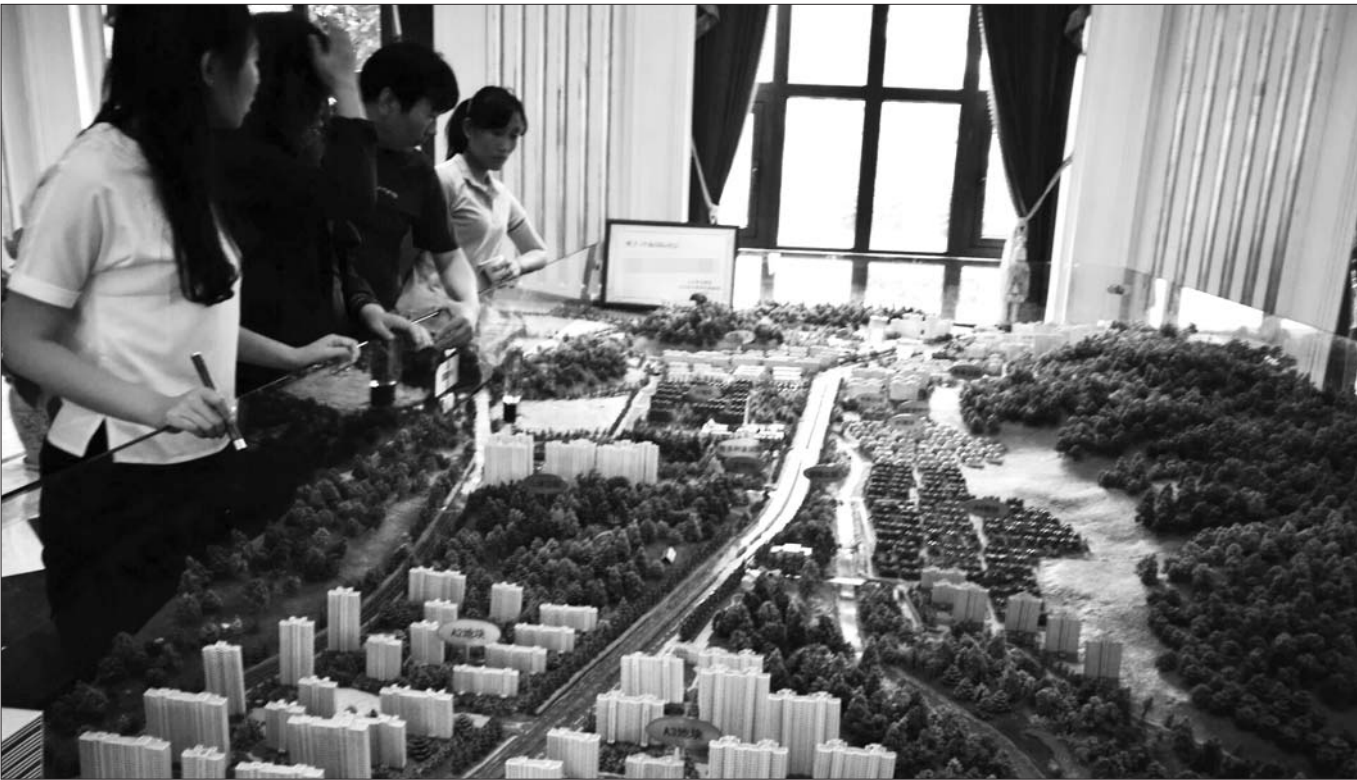
10月2日,济南楼市调控再次加码,打出了一套组合拳。首套房首付比例提高至30%,外地人在济南只能购买一套住房,公积金贷款额度也有下降。措施出台后,预计能有效降低市场过热,破除恐慌心理。民众也期待,在强有力的监管之下,开发商捂盘惜售、无证认筹、营造虚假“日光盘”等不为人熟知的伎俩无处遁形。

济南时隔两年重启限购,降杠杆、抑制投资投机

首付比例提高,非济户籍限购1套

10月2日,济南楼市调控再次加码。继2014年取消限购后重启限购,首套房首付比例提高至30%,外地人在济南只能购买一套住房。在不少业内人士看来,此次调控最主要的目的是降杠杆抑投资投机,给过热的市场降温。

不过,对于正处在房产交易过程中的“夹层”人群,现有政策并未提及该如何规范,呼吁政府部门尽快出台相应细则,以进一步明确相关问题。



市民在一售楼处了解市场行情。(资料片)

本报记者 喻雯 蒋龙龙

首付提至30%、40% 降杠杆抑制风险

此次楼市调控中,对于首套和二套购房者来说,共同的特点是提高首付比例:购买首套住房商业贷款最低首付比例由20%提高至30%,购买二套住房商业贷款最低首付比例由30%提高至40%。

对于首套房首付比例提高,不少刚需购房者提出,在目前济南的房价水平下,以一套100万的房子来看,首付比例增加10%后,购房成本就增加了10万元,这对于此类刚需购房者来说,增加了比较大的负担。

对此,济南市相关部门人士称,从目前的房地产形势来看,购房的杠杆率过高,这是降低购房风险的表现。购房杠杆率就是居民购房新增贷款与住宅销售的比值,贷款额度过高,杠杆率就越高,金融风险就会越大。通过杠杆,把购房资金放大了,这样一来,交纳的首付成本虽然不高,但是风险和收益却放大了,因为盈亏的百分比不是依据房子的首付,而是

根据总房价款来衡量的。

统计显示,居民加杠杆热情空前。家庭在房价高位加杠杆已经成为当前热点楼市高温不退的重要特征。“金融政策宽松是推动本轮房价全面上涨的另一关键原因。”一家大型房企负责人说,首付比例适当提高、贷款额度适当降低,正是降低杠杆的体现。

限购政策第二条规定:家庭用于购房的公积金贷款最高额度由70万元调整为60万元,个人公积金贷款最高额度由40万元调整为30万元,这些政策都是相辅相成的。

中国指数研究院数据显示,中国的居民杠杆率近年来增长迅速,居民负债占整个GDP的比重从2005年的17.1%猛增到2015年的39.5%,而2016年有望达到44%。

限本市三套外地一套 抑制投资稳定市场

对于首套房、二套房政策,本轮调控采取的是“降杠杆”,对于三套房的规定就是典型的“抑投资和投机”。

根据限购政策,本市户籍家庭已有三套住房的,暂

不得再购房。非本市户籍家庭在我市限购一套住房。

今年7月份以来,济南的房价尤其是东部房价出现暴涨,在房价上涨过程中,投资投机需求的出现是很重要的原因。

以唐冶片区为例,6月30日的地王竞拍之前,前来购房的主要是周边工作生活的刚需人群,房价相对平稳,总体在7000元每平方米左右。地王拍出后,投资投机需求明显增加,一家楼盘统计显示,8月份投资投机的需求高达40%。

除了本地投资客外,外地的比如北京、深圳等一线城市人群来买房的人明显增加,本省的三线城市济宁、枣庄等人群也看好济南的房地产市场,前来买房人群也增多。更是有一些楼盘出现了置业顾问全员炒房的现象。

“本市户籍禁买4套房,外地人禁买二套房,有效给投资投机需求降温。”省城东部一家房企负责人说,济南房地产市场的恐慌性购房,与这些投资需求也有很大关系,“投资性刚需”正是这种大环境下的产物。投资投机需求逐渐挤出市场后,对于稳定市场预期以及稳定房价都有积极影响。

政策调整前已经办理了公积金贷款,现在应该按照哪个政策实行?济南公积金管理中心称,受委托银行于本通知印发前已受理贷款资料且上传至济南住房公积金管理中心贷款系统的按原政策执行。 本报记者 喻雯

新政当日网签量突然放大

未来成交量或将下滑 上涨趋势将变缓

10月2日,济南市出台的调控措施可以说是目前过热房地产的市场“退烧药”,可减缓房地产市场过快的上涨趋势,同近几个月相比,未来房地产市场成交量将有所下滑。由于济南正在打造“四个中心”,未来将凝聚大量人口,为了济南房地产市场的长久稳定发展,相关专家建议济南市应该加快土地出让,增加房源供给。

本报记者 喻雯 蒋龙龙

山东大学城市与房地产研究中心主任程道平教授认为,新的“济四条”的出台,在目前市场已经明显过热和商品房库存明显减少的情况下,“非常及时和必要。”

程道平认为这套组合拳打出后,“未来几个月,房地产市场的成交量将有所减少。”而且近几个月以来,房价过快上涨的局面也有望改善,“未来几个月,房价可能呈小幅上涨趋势。”朱江也认为这四条措施,从限贷和限购上来说,“都是很有力度的”。四条措施真正落实后,将减缓目前房价过快上涨的趋势。

世联行山东区域董事、总经理朱江认为目前济南房价上涨过快的原因还在于“济南的供需不平衡。”目前济南房地产市场的房源明显偏少,并不正常,“因此新建商品房和二手房市场都很火爆。”

目前房地产市场过热得就像人发烧一样,朱江介绍,“新出的四条措施可谓是及时的退烧药,但是为了维持房地产市场的长远发展,还是要解决的

根本问题就是加大房源供应。”

今年9月29日,济南市国土资源局挂牌出让15宗建设用地使用权。这15宗土地位于文庄、南北康、彩石、高新等区域,总挂牌面积近1450亩。此前,齐鲁晚报曾报道今年下半年济南还有4000余亩土地供应。除了之前推出的530亩地,加上此次推出的1450亩地,预计今年,济南还将有2000亩地投入市场。这些都将进一步给目前过热的房地产市场“降温”。

程道平认为随着四条措施的实施,有利于缓解过热的现象。相关部门应该坚定落实好四条政策,“稳定市民的预期,减少市民的恐慌心理,增加市民购房时的理性因素。”

除此之外,程道平也建议,济南市继续加大土地供应。“应该加大土地供应,增加供给,满足市场需求,稳定房地产市场的平稳发展。”

济南住宅与房地产信息网显示,2号住宅网签量高达1652套,这个数字是正常网签量的三四倍,不少人赶在限购前突击网签。

■相关新闻

买第三套住房不能用公积金

通知指出,两人及以上缴存住房公积金的职工家庭公积金贷款最高可贷额度为60万元(平阴、济阳、商河为50万元);一人缴存住房公积金的职工家庭公积金贷款最高可贷额度为30万元(平阴、济阳、商河为25万元)。

购买首套商品住宅的住房公积金贷款最低首付比例为30%,购买第二套商品住宅的住房公积金贷款最低首付比例为40%。

禁止向购买第三套商品住宅的职工家庭发放住房公积金贷款。