

■楼市拐点·观望再起



济南郭店地王楼面价超6000元，周边新盘才4500元。图为郭店地王西侧正在建设的加州东部世界楼盘。(资料片) 本报记者 周青先 摄

济南限购限贷新政实施五天影响初显 网签量下滑，观望情绪再起

2日，济南楼市限购限贷政策出台，假期市场随即出现了连锁反应：在经过2日、3日的突击网签后，网签量开始下滑，动辄几天就疯涨的房价开始趋于平稳。在重拳出击的调控政策面前，一些房企筹划调整销售模式。

本报记者 喻雯 魏新丽
蒋龙龙

9月份日均签400套 假期后三天不到200

限购实施后的黄金周，济南楼市网签出现了较为明显的下滑。济南市住宅与房地产信息网统计显示，1日至7日的成交量分别为363套、1652套、896套、295套、190套、181套、167套，7天总的成交量为3744套。

从今年的网签成交来看，上半年平均每天的网签量为360套左右，9月份平均每天的网签量为400多套。比起这样的数据，黄金周期间的网签量下降比较明显。“2日当天1652套网签，跟限购政策刚出的各种突击网签有关，包括3日的高成交也与此有关。”一业内人士称，从4日至7日的成交来看，逐渐恢复到了正常水平。

世联行山东区域总经理朱江认为，从济南限购政策来看，主要是为了降杠杆抑投资，无论是对于首套还是二套以及多套的，这些购买力都或多或少被限制。从投资群体来看，外地的投资客占到了30%左右，本地的在10%左右，总的投资需求占到了四成，限购实施后会对这些需求起到明显的抑制，这样就可以短期内缓解当前市场的供需矛盾。

从今年1月到9月的成交来看，各种需求集中释放后，市场库存得到了明显的消化，去化周期也大大缩短。“现在很多项目处于缺货状态，也有不少房企苦于供不上货，这就形成了明显的供需矛盾。”朱江说。

从今年的土地供应来看，6月30日唐冶地王拍出天价一事，算是一个分水岭，自此之后土地供应量明显增加。这些地块最快也要在明年一季度形成市场供应，也就是说，从现在到

年底，房地产市场的供应量不会出现大幅增加，从市场的供需来看，房价不会出现明显的下降，政策逐渐发力，市场疯涨会得到遏制，整体的价格走向也将趋于平稳。

首付提高一成 刚需也被卡到了

调控政策不仅限制了投资客，也“伤及”了部分刚需购房者。小闵是个“90后”，今年谈了女朋友，打算买房结婚。国庆节前，他在济南中海华山珑城看中了一套房子，总价在80多万元左右。按照首付20%的原有政策，他交了16万首付。

但是选完房后没几天，济南限购政策出台。由于他只交了首付，贷款尚未办下，置业顾问便称应该按照限购后的政策交首付。如此一来，他要交30%的首付，也就是24万元左右，比之前的预算多了8万元。

小闵是外地人，家境不富裕，在济南工作三年，也没有攒下太多钱。8万元对他来说不是小数目，因为已经交了首付，也没有办法退房。“现在只能跟亲戚朋友借钱了。”小闵说。房子是刚需，必须买，但是增加的首付款一时半会儿凑不齐，小闵很犯愁，最近饭都吃不下了。“退也不是，不退也不是，特别为难。”小闵说。

跟小闵一样，24岁的刘先生来自章丘农村，也是刚需购房者。两个月前在西城一楼盘看中了一套92平的房子，交了1万元认筹金，还交了1万元电商费，置业顾问称电商费可以保证一口价，以后不再涨价。

新政出台后，首付比例提高，刘先生准备的首付款不够了。根据新政，他在7日前必须付清首付款。但是多出的一成首付实在拿不出。

“原本定好的房子只好忍痛转让。”不得已，刘先生只好

在朋友圈发起了该房源的转让信息。

开发商也在观望 销售模式或将调整

除了购房者，这几天开发商也有点蒙。

调控政策出台后，几家开发商因为违规销售被查处，济南市场也出现了一些变数。“都不知道怎么开盘了。”某开发商负责人称，他们近期有个项目要开盘，但是因为政策恰好在假期发布，他们暂时没办法跟相关部门沟通，所以对政策后续仍持观望态度。“政策出台比较急，也没有实施细则，没有司法解释，我们也没有仔细研究，现在不好表态。”

不过，他表示针对已经出台的措施，企业未来会对以往的销售模式做一些调整。“提前认筹可以积累客户，现在不允许了，但是可以通过别的途径把客户圈住。这方面还是有对策、有方向的。”他说。

该负责人也推测，新政可能会对房地产市场的销售情况造成影响。“购房数量、贷款额度都有所调整，对投资客和刚需都是一种限制。”他说。而另一家开发商的负责人也表示，此次政策力度比较大，短期成交量可能会断崖，但后续影响需要再观察。

开发商对政策持观望态度，房价并未出现大幅度波动。7日，绿城百合花园开盘，均价在17400元左右，购房者也较多。在南部一楼盘认筹的购房者王先生，国庆假期咨询过置业顾问，对方称：“不会降价了，一毛也不会降。”

一家大型房企负责人说，作为成熟的开发商，必须有适应城市的能力。虽然前几年也在调控，但是一些大开发商每年的销售幅度也在增长。

□相关链接

看二手房的不少，成交的不多

“由于一套房和二套房的首付各提高了一成，对购房者的影响还是比较大的。”省城一房产中介负责人告诉齐鲁晚报记者。目前能看出来的影响，就是还没网签的购房者，要把首付补交到三成或者四成。此前8月和9月，济南二手房市场交易火爆，“二手房存量直接减少了四成，价格涨幅很快。”

受假期的影响，政策实施的效果的确没有显现出来。“但在国庆假期期间，仍有很多市民想来购买二手

房，不过由于看房不方便和房源较少，实际成交的并不多。”

随着假期结束，济南二手房市场恢复正常交易后，“政策的影响效果将会逐步显现出来。”一名房产中介工作人员介绍，“预计很多购房者恐慌情绪将消除，观望情绪会更浓，买房时三思而行。”新政出台后也可在一定程度增加部分二手房源，有利于整个二手房市场恢复理性。

本报记者 喻雯
魏新丽 蒋龙龙

投资客视线投向商铺

今年济南房价涨幅较大，楼市里出现了不少投资客的身影。市民赵先生家住CBD附近，得到100万元左右的拆迁补偿款，8月份，他拿着这笔钱在东部买了一套房子，两个月涨了三十万。一看涨价这么多，半个月前他又去西部买了一套房子。

除了本地居民，也有外地来投资的。来自北京的程先生在北京干工程，他在北京已经有一套房子，看到一二线城市房价涨幅很大，就想着到老家济南投资。“有了闲钱就想投资房地产，回报大。”程先生说。

一个月前，他带着一笔钱来济南看房子，本打算买两套小户型的房子做投资。程先生已经在龙湖定了一套，在看第二套的过程中，济南出台了调控政策。作为外地人，他的投资需求被限制

了，已经不能买二套房了。市民吴女士说，身边的朋友一见面就谈房子。“涨价疯狂的那阵，大家都挺恐慌的，在路上一见到售楼处就打电话看房子，买房热情特别高涨。”吴女士说。她和身边的朋友多为四十岁左右的中年人，家里至少两套房子，三四套也很正常。他们买房主要是为了投资。

对于新政，吴女士认为，对于以投资为主的购房者来说，限制首付比例用处并不大，因为大多数人并不缺钱。而限制购房套数，对于吴女士和朋友来说，也可以有解决途径。“有一位朋友已经有三套住宅，以后打算买商铺了。”吴女士说，像是一些商住两用的小公寓也会成为新的投资选择。

本报记者 喻雯 魏新丽
蒋龙龙