

限购突袭 成交回落

十月前三周 周均成交1282套

2016的热点话题中,房子无疑排在前列,涨疯的济南楼市也让一贯低调的泉城被推上了全国楼市涨价城市的榜单。10月的话题依旧是楼市,但谈论最多的已经不是“疯涨”,而是“限购”。回看十月前三周济南楼市的成交数据,相比9月的疯狂,已经不止是“腰斩”,可谓是斩到了膝盖。这不禁让人深思:从楼市成交的下降到价格的回调还有多远?

10月成交走低

短期内房价或保持稳定

据世联怡高数据统计,10月前三周省城楼市成交总数为3845套,周均成交1282套,而9月四个周成交分别为3763套、2814套、5101套、7329套,数据反差相当明显。业内人士分析,10月市场的退热主要是受限购政策出台的影响,很多购房者需要调高首付比例或者不能满足其他购房条件而选择了暂且退市,而外地投资客也被政策挡在了门外,楼市整体成交随即出现了明显的下滑。

谈及限购后价格的变化,程道平表示,“当时调控过后的济南房地产市场出现严重萎缩”。程道平表示,在调控过后的上半年,出现了大约半年的观望期,购房者不愿出手,出现僵持阶段。这一僵持阶段最终被开发商的降价打破。”

记者走访省城东部一些楼盘发现,售楼处的上客量明显回落,相比9月之前几乎天天爆满的售楼处,各大楼盘到访量反差巨大。东部一家楼盘营销负责人表示,政策出台对市场的影响比较明显,之前一些意向客户被卡在了购房门槛之外,楼市的价格也被市场推到了一个高位,如果市场就此转冷,出现降价的情况很有可能。他表示,在市场僵持不下的情况下,开发商不得不推出包括降价在内的促销措施来加速资金的回笼,但短时期内,不少楼盘出现断货的情况,据调查,保利旗下的保利华庭、保利海德公馆、保利中心均出现断货,有的即将售罄,短期内依然会有部分区域出现供不应求。



限购后售楼处上客量减少。

济南本轮限购相比上次宽松

9月28日,济南出台《房地产市场持续平稳健康发展的通知》打出了调控楼市的第一拳。10月2日发布《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,提高首付比例,降低公积金贷款额度,本市户籍家庭限购三套住房,非本市户籍家庭限购一套住房。

政策发布虽然突然,但在山东大学城市与房地产研究中心主任程道平看来,对比

2011年的限购政策,这一次的限购限贷相对“温柔”了一些。也有专业人士分析,本轮限购让市场平稳发展是政策本意。

2011年1月21日,济南市人民政府发出《关于进一步贯彻落实房地产调控政策促进房地产市场健康平稳发展的通知》,首付款比例调整到30%及以上,二套房首付款比例不低于50%,并且贷款利率不低于基准利率1.1倍的,购买第三套

及以上住房的,暂停发放贷款。至当年的12月31日,本市及非本市户籍居民家庭只能在市区范围购买一套新建商品房。

同年2月,济南市调控再次加码,二套房首付提高到六成以上,不能提供两年内在济南累计缴纳一年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停向其售房。

(本报记者 葛未斌)

Hi, 老朋友

我们又见面咯

2016秋季楼市图即将出版

有房 有价 有电话
最全 最新 最贴心

齐鲁晚报出品

咨询电话 0531+ 8519 6176 / 8519 6595

扫描齐鲁晚报齐鲁楼市二维码
可免费领取最新版楼市图 >>>>>>>>