



济南实行最严房屋限购措施,2016年12月27日,济南房产交易大厅的市民们在交易房屋。本报记者 周青先 摄

# 楼市将趋稳,房价或微降

## 2017年三四线城市仍要去库存

中央经济工作会议和山东省经济工作会议强调,要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位。专家分析,最近房价调控政策不断加强,2017年济南房价将趋于稳定,部分楼盘可能出现稳中有降现象。

本报记者 刘帅

### 创富

### 楼市迷局

A09 齐鲁晚报

2017年1月1日 星期日  
编辑:戚淑军  
美编:马晓迪  
组版:洛青



#### 小伙为购房“牺牲”农村户口

2016年8月,刚刚参加工作的李力(化名)看到济南房价疯涨,便和家人商量打算在济南购房。他告诉齐鲁晚报记者,已与开发商签订购房意向书,并交纳了定金20万元。“但一直没有网签。开发商说在2017年才能网签。当时觉得也没什么,就安心等着。”

“没想到还没网签,政府的限购政策就来了,新政策要求非本市户籍必须缴纳24个月的社保或者个人所得税才能购房,我只能想办法把户口落在单位了。”李力表示,“家里是农村户口,现在挪过来,农村的福利什么都没有了。虽然没有地,但村里每年都会分一些东西。”

参加工作两年多的魏斌(化名)则是另一种状况,他告诉齐鲁晚报记者,自己老家淄博,“刚参加工作的时候不是太顺心,就想回老家,我家是城中村,不用买房。后来想了想,感觉还是留在济南比较好,机会多一点,环境也相对公平。感觉济南2016年房价涨幅很高,提前购房的同学房子都升值了至少二十万,我比较后悔。10月份,我就开始看房,虽

然限购,但我认为济南房价应该会保持稳定,至少不会大降。12月份,济南加强限购,将炒房者和部分刚需购房者暂时拦在外面,这对于我这种工作了两年多的人非常有利。”

2016年12月,中央经济工作会议召开,会上强调要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合中国国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现房价大起大落。要在宏观上管住货币,微观信贷政策要支持合理自住购房,严格限制信贷流向投资投机性购房。要落实人地挂钩政策,根据人口流动情况分配建设用地指标。

“2016年的购房者中有一些投资者,甚至出现了一次性购买多套住宅,最近的限购政策将对此进行限制。”山东中原投资顾问部总监薄夫利告诉齐鲁晚报记者。2016年12月26日,全国住房城乡建设工作会议在京召开,住建部部长陈政高表示,要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位,支持居民自住购房需求,抑制投资投机性购房,切实抓好热点城市防泡沫、防风险工作。一位房产经纪人告诉齐鲁晚报记者,2017年房地产市场将更加趋于合理。

此次中央经济工作会议和全国住房城乡建设工作会议,仍然强调三四线城市要去库存。强调按照供给侧结构性改革的要求,继续坚定不移抓好三四线城市和县城房地产去库存。在山东省全省经济工作会议上,也强调2017年将突出重点去库存。

#### 不同城市房价走向大不同

2016年房地产市场火热,济南新房价格更是环比连涨16个月,同比去年11月,涨幅达20%。10月份,济南出台楼市调控措施,楼市降温。2016年12月,国家统计局发布数据显示,11月济南房价环比涨幅1.1%,连续两个月回落,在15个一线和热点二线城市中排名第二。就在统计局数据出来几天后,济南市追加限购政策,要求本市户籍家庭限购2套房;非本市户籍家庭限购1套住房,并需提供连续24个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明。

新追加的限购政策要求,规划12层以下住宅单体主体结构完工后,12层以上住宅单体主体结构完成一半(不少于12层)后,方可办理商品房预售许可。对销售均价高于开发成本(土地、建安等相关成本)20%以上的住宅

项目严格审查,涉嫌暴利的,限制办理商品房预售许可。

山东中原投资顾问部总监薄夫利告诉齐鲁晚报记者,“2017年成交量肯定会大幅下降,由于严格的限购政策,将炒房者甚至一些有需求的购房者暂时挡在了外面。再者,2016年的成交量太高,很难超越,我认为2017年济南的成交量将下降30%到40%。价格方面肯定会趋于稳定,甚至会出现价格下跌。”

薄夫利告诉齐鲁晚报记者,2017年,小开发商的日子可能会非常难过,不排除部分开发商为了走量将价格降低的可能性。

针对不限购的二线城市青岛,薄夫利告诉记者,青岛成交量可能比济南要好,但价格方面也是趋于稳定。“现在国家对房价管控非常严格,楼市调控,调的就是房价,所以房价不可能出现大幅度上涨,否则政府也不会出限购政策。”

薄夫利认为,济宁、潍坊等三四线城市,“房价这一轮变化不大,今后将长期如此。因为在这些城市,人们多数是往外走,教育、医疗等资源不如济南丰富。再者,没有大规模改善型购房,多数都是一次性到位,一次性三室或者四室。在济南购房多是从小到中,再到大。所以三四线城市成交量和价格变动不会特别大。”

## 大众报业集团(大众日报社)版权公告

根据国家相关法律、法规的规定,为维护大众报业集团(大众日报社)所属各媒体(包括各媒体所办的新媒体产品)作品的版权、保护知识产权权利人的权益,规范版权合作与运营,特发布如下公告:

一、任何单位或个人,不得侵犯大众报业集团(大众日报社)所属各媒体(包括各媒体所办的新媒体产品)作品的版权,拥有版权的作品包括但不限于文字作品、音乐作品、影像作品(含固定画面类及非固定画面类的所有作品),以及法律、行政法规规定的其他作品。

二、任何单位或个人,在获

准使用大众报业集团(大众日报社)所属各媒体(包括各媒体所办的新媒体产品)的作品时,必须清晰标注来源及作者,并不得转授权其他单位或者个人使用;同时,在转载网页中除必须注明来源自大众报业集团(大众日报社)相应媒体外,还需加注链接;不得将未经大众报业集团(大众日报社)系列媒体登载的新闻信息标注为来源于大众报业集团(大众日报社)所属媒体。

三、任何单位或个人,在获准使用大众报业集团(大众日报社)所属各媒体(包括各媒体所办的新媒体产品)的作品时,不得篡改内容,摘录时不得违

背文章原意。

四、任何单位和个人,未经大众报业集团(大众日报社)书面许可,不得对大众报业集团(大众日报社)所属各媒体(包括各媒体所办的新媒体产品)的作品作出复制、发行、出租、展览、表演、放映、广播、信息网络传播、摄制、改编、翻译、汇编等各种侵权行为。

五、本公告所保护之作品,包括大众报业集团(大众日报社)以下媒体所发布之内容:《大众日报》、《农村大众》、《齐鲁晚报》、《半岛都市报》、《生活日报》、《鲁中晨报》、《城市信报》、《黄三角早报》、《经

济导报》、《新晨报》、《山东法制报》、《青年记者》、《今参考》、《城色》、《魅丽》15家报刊,及上述各媒体所属网站,官方微博、微信公众号、移动客户端等综合性发布平台,大众网、山东24小时及山东手机报。

六、合作单位之间可以明确约定许可使用的权利种类。许可使用的权利包括专有使用权或者非专有使用权,许可使用的地域范围和期间,付酬标准和办法、违约责任以及双方认为需要约定的其他内容。合作单位之间可以考虑通过签订版权许可协议等方式,建立网络转载版权合作机制,加强对转载作品的版权审核,共

同探索合理的授权价格体系,进一步完善作品的授权交易机制。

七、自本公告发布之日起,大众报业集团(大众日报社)将持续监控并公布对本集团(报社)的版权侵权行为,追究侵权者的法律责任,要求其立即停止侵害,消除影响,赔偿损失。已经涉嫌侵权的单位或个人应当停止侵权行为,删除侵权信息,并主动消除不良影响。

八、本公告解释权归大众报业集团(大众日报社)所有。特此公告。

大众报业集团(大众日报社)  
2016年12月31日