

楼市棱镜

总策划：矫 娟
总执行：郭 强 陈晓翠
执 行：贾 婷 刘万新 刘亚伟 杜 壮 马韶莹
韦超婷 葛未斌 田晓涛 刘文倩 张原硕

2016年度盘点

从跌宕起伏到理性趋稳

□喻雯

总结刚刚过去的2016，最热的话题是什么？很多人第一时间想到的是房子。不同于往年，这一年市场的跌宕起伏、一波多折也让很多人惊呼：如同过山车，万万没想到。

认真梳理后发现，2016年每个月的市场都有自己的关键词。从第一季度去库存的“最低贷款利率”、“2成首付”到第二季度市场回暖的“CBD拆迁”、“唐冶地王”，到第三季度市场过热的“房价大涨”、“地价飙升”再到第四季度调控重启的“限购”、“限购升级”。

12个月份走完，我们发现，2016年无论是成交量还是价格，都创下了历年来的新高：2016年商品住宅成交137495套，每月成交都突破万套，5个月网签量过2万套；土地市场成交经营性用地124宗，成交金额625亿元，土地竞拍同比去年更为激烈；新房价格连涨16个月，同比涨幅明显加大，区域分化更加明显。

2016年也被称为“政策年”，市场的以上表现也被业内专家评价为“大环境、小气候”的综合产物。2015年底，在中央“去库存”的号召下，济南积极出台信贷、税收等叠加的刺激政策，积压的刚需、改善等各种需求释放，市场迅速回暖。与此同时，济南城市发展步入快车道：举全市之力打造CBD、棚改旧改如火如荼、大项目建设逐一落地……这种“小气候”也成为楼市火热的重要因

素。

购房需求快速消化，库存不断减少，市场热度逐步加码。炒房、投机等现象也伴随出现。9月底，“济八条”拉开了刹车降温的大幕，时隔四天，调控加码，国庆假期紧急出台济南版限购政策。

多记重拳打下之后，济南房价涨幅逐渐回归理性。11月济南房价环比涨幅出现回落。市场降温的同时，济南多个区域房价仍然坚挺，土地拍卖价格仍是居高不下，不少市民仍在担心：2017年，市场将做何种走向？

2016年12月至今，从中央到地方的各种大会给出了答案。

中央经济工作会议强调“房子是用来住的、不是用来炒的”，随后召开的全国住房城乡建设工作会议也明确了2017年楼市的发展方向：确保房地产市场平稳健康发展。无论从宏观经济发展大势着眼，还是从当下行业及市场变化的阶段特征把握，“稳”都将成为2017年房地产市场发展的主基调。

响应“稳”字当头的号召，济南也在2016年的年底出台了史上最严厉的升级版限购政策，从土地、预售、限价、禁炒等方面“多管齐下”，从而巩固上一轮调控成果，防止房价反弹。

“动了真格，决心很大”，如何对市场做好监管和整顿，把调控真正落到实处，防止房价大起大落，将成为2017年最值得关注的大考。居者有其屋，安居才能乐业。让房屋回归到居住的属性，真正建立房地产市场稳定健康的长效机制，让我们共同努力。