

December 2016



地产调控越来越严厉

2017楼市稳中有落更理性

本报记者 刘万新

加码政策瞬间出台 限购升级后买房更严

济南限购升级政策比预料的更快，去年12月26日晚，济南限购升级，本地户籍家庭限购2套住房，非本地户籍家庭限购一套，而且需连续24个月在市区缴纳社保。

从事地产代理行业的陈伟表示，和去年10月限购不同的是，12月的限购升级从家庭限购三套到限购两套，政策更加严厉；对非本地户籍人士来说，12月限购升级需连续缴纳两年社保，比起前几年限购只需缴一年社保也更严厉；不过这次限购升级后，二套房首付还是4成，远不如前几年二套房6成的政策严厉，“金融政策目前中性偏紧，不排除进一步加码。”

“最严厉的是对开发企业预售审批管理上”，济南提高了商品房预售申请的门槛，规划12层以下住宅单体主体结构完工后，12层以上住宅单体结构完成一半(不少于12层)后，方可办理商品房预售许可；对此她表示，这个政策对中小房企和任务艰巨的房企来说，是个坏消息，但短期也会进一步加剧供需失衡。

“身份”不符合政策 多位购房者退房

“自从去年10月份出台限购政策之后，我们代理的楼盘成交量就一直下降，来看房子的顾客也少了很多。前一阵子楼盘有促销活动，好不容易积累一些人气，紧接着又出了新的限购政策。”陈伟告诉记者，不少刚需买房的外地客户，打算在济南买首套房。合同都快签了，可是社保才交了一年，不符合新政策的规定。“这种情况的客户还是挺多的，受政策影响最大。”

在唐冶新城一售楼中心，置业顾问王元也没有留住客户。“去年10月限购政策一出，几乎客户退房都是因为手中已经有三四套房子了。”谈及最近接待的客户，王元表示，“进入2016年12月以来，我一共接待了5位有意买房的客户。其中有一个客户，他名下有4套房子。因为他并不符合政策要求，所以这单也吹了。”

一业内人士告诉记者，“去年12



限购之后，售楼处到访量下滑明显。

月，济南市的新房网签量是在逐渐增加的。由于去年12月26日出台了新的政策，预计2017楼市将进入转型期，房产成交量会有所下降，观望态势会进一步加重。”

这是去年下半年以来济南第三次出台房地产调控政策。此前，2016年9月28日济南发布“济八条”打击恶意炒房，10月2日，济南又发布了限购三套房和限贷政策，抑制过热的房地产市场。

2017楼市稳是大趋势 房企分化更加明显

对于本次限购升级政策的影响，多个业内人士和专家反应不一，但是都认可政策的严厉性。

山东财经大学教授张志元表示，“房子是用来住的，不是用来炒的。政策终归让房子回归居住需求。”他表示，二次限购抑制投资需求，让房子回归到居住功能；2017年会出现区域分化、房企分化；受拿地成本、产品、配套等相关因素的影响，区域分化表现在有些区域楼盘价格会下调；中小房企在调控中被减弱，拿地门槛的提升，使其更

难以立足；品牌房企受资金链条以及市场占有率的影响，反而更会游刃有余。

业内一地产研究专家表示，“高杠杆，高周转的房企在2017年困难很大，自有资金不足难以拿地，为尽快回笼资金，不排除降价可能。”

天鸿地产营销部经理肖家贞表示，“明年的房地产市场，济南将呈现稳中有落，格局分化特征”。他表示，限购升级导致需求快速萎缩，预计有40%左右的幅度；受政策影响明年上半年面临缺货态势，供求存在一定对冲，房价将处于缩量横盘震荡但不会大幅下滑，预计明年下半年各大项目供应放量。

一品牌房企策划主管说，“不排除明年会有楼盘降价促销，但力度不会太大，2016年的拿地成本决定了房企不可能跌破成本去卖房。”他表示，去年10月国庆期间，济南出台限购政策，一时市场迅速降温，售楼处到访急剧下滑，但从11月份开始，购房的热情再次燃起；他表示，“房地产市场表现都是周期性的，包括政策的出台。但是这次限购是老的轮回，新的表现，购房者对于市场、产品有更深层次的分析，购房行为更加理性。”

网友评论

◎狮子阿邵：今年绝对不会跌，房产商的日子好着呢，明年这个时候就难说了。

◎澹澹：房价再涨价贷款一辈子都还不完了……

◎你温柔如水：我就是做房产的，说句心里话，房价真不会跌，但是咱们中国人偏偏是那种买涨不买跌的人，稍微回落一点，还想着观望，这一观望，就又涨起来了，这一涨吧，立马又买了。

◎曲阿风：拼命印钞票，房子凭什么不涨？

◎廿八亩田又一点文武双全：不可能跌……最多降价……降价也降不大，要不谁补的起差价啊。

◎对得起自己这份良心：中国经济疲软了好几年了，当局需要房地产进行带动，至少我实地调研的一些地方，无论是富饶的东部，还是西部贫困县，楼市依旧火爆，房地产经济依然是主流支柱性产业，降价也好，涨价也罢，只是局

部性的微调，与持续攀升的比率相比，下跌可以忽略不计，我不是喷子，只是实事求是的说，人民幸福最好。

◎帅小式W：适当的涨价是合适的，疯狂的涨价就不合实际。

◎黄色贝尔加：涨完在跌，结果还是涨了。赶紧降房价让大家都能够贷款买房，国家有税收，人民有房住，有钱消费，百业俱兴。没有资产泡沫，就不惧国际做空，人人奋进创新创业，为真正的民族复兴而奋斗。

