

3月过半16城市调控加码，济南尚未跟进

下半年供应增多 购房还需理性



即使是工作日，售楼处到访量也明显增多

3月刚刚过半，16个城市就相继出台政策，加大调控力度，稳定房地产市场。针对济南的市场情况，知情人士透露，目前尚未开始研究调控政策。但是下半年，房源供应量增大，济南市场走势会趋于平稳，购房者也无需“恐慌”买房。

16城加码楼市调控 重点是提高社保、首付

进入三月的半月内，全国有16个城市加码楼市调控，这个新闻成为目前最热的焦点。仅仅在上周五，就有北京、广州、郑州、石家庄四个城市新出调控政策，周六长沙也加入限购队伍。此前不久，青岛、南京、三亚、杭州、南昌等11个城市也出台楼市调控。

新一轮楼市加码扑面而来。从最近各个城市最新出台的政策来看，不再限于曾经熟悉的大城市和热点城市，许多热点城市周边的地市甚至县城也加入了收紧楼市的行列。比如，环北京地区的涿州、涞水、崇礼，环上海的嘉善县，环南京的滁州，环福州的连江等，都于近期出台了楼市调控措施。

不少城市则是在原先的调控政策上加码。比如郑州，提高外地人购房的社保门槛：此前外地人在郑州购房，可通过补缴社保来达到条件，但本次规定，自3月17日后，补缴的社保不能再做购房凭证了。广州提高社保门槛，外地人购房，原来需要连续缴3年社保，现在需要缴5年了；二套房首付比例也提高到了70%。北京则提高二手房首付比例，普通住房的首付比例提至60%，非普通住房（别墅、大面积）等的首付比例提至80%。

去年10月2日，济南出台限购，随后年底加码，目前执行的是：本市户籍居民限购两套，二套房首付比例4成；非本市

户籍限购一套，需提供连续两年社保证明或个税证明，且补缴无效；长清、章丘不限购。

多因素致上半年“缺货” 市场将趋于平稳

据统计，今年2月份济南有8个楼盘加推，3月份有10个楼盘加推，但大多数项目加推房源不足百套，不少购房者担心房价再次上涨，选房后成交速度较快，房企开盘当天业绩普遍较好。

有业内人士认为，三月份市场扎堆购房趋势有抬头的迹象，非理性因素增加。同时，章丘撤市设区引发了东部投资需求，济南限购政策相对不是最严，以及百姓投资渠道狭窄，导致目前不少市民想要买房。

“目前购房者有两三成带有恐慌情绪，担心房价上涨导致家庭资产的缩水。”该人士分析，济南如果要出台加码限购政策，可能要加大去杠杆的力度，在信贷政策、公积金比例等方面进一步收紧。除去楼市政策方面的影响，房地产市场自身也将进行调节。2016年年底，济南市出台二次限购政策，规定高层建筑12层以上方可拿预售证，这在一定程度上放慢了预售许可的速度，导致上半年房地产市场处于“缺货”的状态，但下半年将有大量的房源入市。

针对济南的市场情况，知情人士透露，目前尚未开始研究调控政策，不过下半年房源供应增多，市场不会出现太大起伏。

2017楼盘供应集中在下半年 购房者不用着急抢房

根据统计，2017年历城区推出楼盘数量较多，供应量较大，尤其是华山、雪山和唐冶这三个区域。以雪山片区为例，龙湖、融创、中建等三大房企的供应量一共约87万平方米。唐冶片区，龙湖2016年在唐冶新拿的土地将于今年入市，供应量预计在27万平方米；绿地城今年的供应在28万平方米左右；而鲁能泰山7号的供应量达50万平方米。而三大区域里以华山片区的供应量最大，该区域主要由中海地产开发，2017年供应量在140万平方米左右。

据悉，之所以华山、雪山和唐冶等东部区域楼盘供应量比较大，主要是跟近几年政府重点发展规划东部的节奏一致。同样是在济南东部的万达文旅城项目，目前拆迁已经收尾。从公开的数据来看，该项目建筑面积530万平方米，而从济南市政府公开的信息来看，该项目将于今年7月开工，2021年竣工，从目前进度看，下半年将有部分房源入市。另外，去年土地竞拍的明星地块和楼盘今年都面临着入市，如荣盛华府、万科紫台、绿地南北康项目、绿地泉文庄地块、中铁联合体彩石地块等。这些新楼盘里面，荣盛华府将有8万平方米供应，绿地南北康项目约15万平方米入市，绿地国际城近41万平方米入市。

根据预测，下半年不少项目将开盘，市场供应和房源会增多，届时房地产市场会更加平稳，因此，购房者或可不必“恐慌性”买房。

记者 马韶莹 刘亚伟

记者手记

购房焦虑症

仿佛一夜之间，突然冒出了一大批购房者，每个人都悲伤着说房子又要涨钱了，想买房子自住或者改善居住环境；而每天也总会有几个身边的朋友找来，让你给他推荐房子。突然之间，仿佛嗅到了一点去年夏天的味道。

就如身边的朋友小A，住着东部一套还算不错的两居室，在不少人看来，那可是需要付出二百万才买得起的资产。可是小A总感觉房子住着有点小，通透性舒适度都不够。小A时时刻刻都想着换个舒适的大三居室。去年两次限购政策出台后，他一度心情愉悦，以为房价会调整，买房有盼头了。

但是转眼小半年过去了，市场非但没出现预期的降温，反倒进入三月后，市场处处断货，房价也是一天天的往上窜，连偏远的章丘都奔万了，唐冶雪山也奔着一万五了，那些热门区域就更不必说了，单价动辄就是两三万，仿佛买房就是不花自己的钱似的。

在这种情况下，小A和不少其它朋友也慌了神：市场的调控管用吗？现在该不该买房？如果不买房，房价继续涨下去以后可能更买不起了，是不是此生与大房无缘了？这就是眼下的最普遍的一种买房心态，也就是所谓的“购房焦虑症”。

前两天和高中同学交流，他有一套二手房在售。上周末，一天就接待了五拨人看房。中介表示那片二手房供需比例已经到了一比十二的状况，这意味着买的远远超越了卖的，卖家坚持高价难成交，新房供应又少，作为买房人能不焦虑吗？

去年，另一朋友大C也一度因房价上涨又没及时买房焦虑不已；总担心买不上好房，住不上好环境；想买吧，又觉得涨了太多；不买又怕涨得太离谱更买不起。

趁去年底房产调控限购限价之际，一性价比较高的楼盘开盘，其果断下手，买完后心情大好，不用太过于考虑房子涨跌问题了，这大概就是说的占有欲得到了满足。

其实，眼下情形何其相似，大家短暂平静后的心情又开始焦虑。其实不管是什么需求，尤其是刚需，如果不买房就焦虑，那就果断买房上车吧，不管买了以后是涨是跌，起码不用再焦虑了，也可以踏踏实实睡个好觉了。

(刘万新)

3月以来限购开启或升级的城市

城市	限购		限贷	
	本市(县)户籍	非本市(县)户籍	首套房	二套房
北京	单身限购1套；家庭限购2套	限购1套(连续缴纳满5年(含5年)以上社保或个税)	首付35%	普通住房首付50%→60%；非普通住房首付70%→80%
南京	单身限购1套；家庭限购2套	限购1套(前3年内累计缴满2年及以上个税或社保，不能补缴)	首付30%	第一套贷款结清首付50%，未结清再购二套房首付80%
青岛		限购1套(前2年内累计缴满12个月及以上个税或社保，不能补缴)	首付30%	首付40%
赣州	限购1套(未成年限购)	限购1套商品住房(前2年逐月连续缴纳个税或社保，禁止补缴)		首付50%
杭州	限购2套	限购1套(前3年内累计缴满2年社保或个税，不得补缴)	首付30%	第一套贷款结清首付40%，未结清再购二套房首付60%
嘉善县		全辖区范围内限购1套住房(含二手房)		
涿州			首付20%	首付40%
南昌	市区范围限购1套(未成年限购)	限购1套(前3年内累计缴满2年及以上个税或社保，禁止补缴)	首付30%	有房无贷或无房但有贷款记录首付40%；有房有贷首付50%
三亚	主城区限购2套	主城区限购1套(需提供含1年以上的纳税或社保证明)	首付30%	首付50%
张家口崇礼	单身限购1套；家庭限购2套	限购1套普通住房	首付30%	普通住房首付50%；非普通住房首付70%
涿州		限购1套住房含二手房(连续缴纳1年社保或个税)	首付30%	首付50%
涞水县		限购1套住房(需要到房管局开购房证明)	首付30%	首付60%



更多资讯请关注
“齐鲁晚报齐鲁楼市”
官方微信