



冰冻需求, 循序释放供应

# 限购后济南楼市将趋平稳

本报4月25日讯(记者 魏新丽 实习生 赵夏晔 冯沛然)4月19日晚, 济南限购政策再度升级。业内专家分析, 此次限购主要是为了平稳房价, 平衡供需, 预计未来“地王”难再现, 供求关系得到平衡, 市场回归平稳。

本次限购, 首先对土拍市场进行了限制, 其中溢价率的高低直接与预售时间挂钩。对此, 山东师范大学城市与房地产研究中心主任程道平分析道: “溢价率高了, 限制条件更高, 迫使开发商不敢高价拿地了, 进而限制了地王的出现。”程道平认为, 此次调控之后, 房地产商会对自己现金流、控制回流销售风险等进行评估, 后续判断时对未来价格预期将有所顾忌。

因此, 开发商追逐高价竞地的势头将得到有效控制, 限制“地王”的出现。“目前短期内土地市场供应严重不足, 如果没有这么严厉的政策, 济南市的房价是很难控制的, 政府这次的调控力度不止狠, 而且快, 也很灵活。”程道平称。

对于购房者来说, 此次政策“认房又认贷”, 堪称史上最严。世联济南公司总经理吴庆认为, 这会将外地的需求先“挤出去”一大部分。“房地产是资金密集型行业, 资金一旦收紧, 成本不断上涨, 再加上门槛提高, 对购房者影响非常大, 这次调控

影响最大的是, 相当于把外地的大部分需求都挤出去了, 也包括部分本市二套购房需求。”

而在需求受抑的情况下, 下半年或将有一批受此前12层政策影响的房源和一些前期竞价很高的新房源涌入市场, 供应量适当增加, 给需求过热的市场“降温”, 很可能让供求关系趋于稳定。

有市民担心, 这次政策会对刚需和改善性需求造成误伤, 吴庆认为“它是在供应严重不足的情况下采用的阶段性的短期调控政策, 因为现在供应太少了, 这个动作, 在短期内是非常有效的, 而且是正确的, 政府始终还是维持一个供需的平衡。”

“房产证拿到两年后才可交易上市的新规定, 限制了投机投资的炒房客, 对房价反而起到一个平衡稳定的作用。”吴庆说。

对于济南房地产市场未来的发展, 程道平认为, 如果供不应求, 那么房价还会有上涨空间, 如果房源增多, 供应增加, 上升势头就会平稳下来。所以未来市场的走向, 根本上还要看政府开发用地的供给量。

稳定房价, 平衡供需关系, 是此次最严限购政策的实质目的。通过限售、调贷等手段冰冻需求市场, 循序放出供应量, 以求达到最稳定的市场供求关系, 让济南的房地产市场健康发展。

### 相关链接

## 政策不断升级

从去年9月的“济八条”, 到今年4月刚出台的最严限购令, 济南的限购政策经历了从缓和渐趋严厉的过程。从土拍市场、到开发商销售、到购房者购房资格、再到信贷政策, 四次限购令对济南房地产市场的全链条进行了规范和调控。

### 济八条出台, 规范开发商拿地和预售。

提高居住用地竞买保证金比例, 缩短土地出让价款缴纳时间; 强化商品房预售行为监管, 开发企业未取得预售证, 不能以各种方式收取定金、预订款等费用。

2016年9月28日

### 限购出台, 信贷微调。

购买首套住房商业贷款最低首付比例由20%提高至30%, 购买二套住房商业贷款最低首付比例由30%提高至40%。家庭用于购房的公积金贷款最高额度由70万元调整为60万元, 个人公积金贷款最高额度由40万元调整为30万元。

本市户籍家庭购买第三套住房不提供公积金贷款。本市户籍家庭已有三套住房的, 暂不得再购房。非本市户籍家庭限购一套住房。

2016年10月2日

### 限购加码, 开发商12层完工才能预售。

济南市户籍家庭限购2套住房, 非济南市户籍家庭在济南限购1套住房, 并且需提供连续24个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明。此外, 规范对开发企业、房产中介及承销机构的监管, 切实制止预售商品房转让等炒房行为。

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。

2016年12月26日

### 济南升级版限购细则出台。

根据限购细则, 在长清区有两套房的, 不能在限购五区内继续买房。外地人在限购区域内只能买一套房, 且要提供自购房之日起前3年内连续24个月以上在本市市区及三县缴纳个人所得税或社会保险证明。限购期内, 购房者须在房地产信息系统提交限购查询申请, 符合条件的才能网签。

2017年1月17日

### 史上最严限购令夜间空袭认房又认贷。

20日起, 济南本市户籍购买二套房, 首付比例提高至60%, 非本市户籍家庭首套房贷款比例提高至60%, 商贷最长年限都缩短至25年。与此同时, 长清章丘也纳入限购范围, 限购区域内购买的住房, 要在房产证满2年后才能上市交易。

2017年4月19日

### 记者手记

## 最严厉的限购

2017年4月19日, 对济南关注房地产市场的市民来说是一个难眠的日子, 号称史上最严厉的限购政策出台了: “本地户口二套房首付比例提高至60%; 外地户口首付比例提高至60%; 暂停向使用过2次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款……”甚至还提出“限购区域内自本通知施行之日起购买的住房, 须取得不动产权证满2年后方可上市交易。”当天晚上, 朋友圈因为这一新政“炸锅”了。

身边的老王很难过。去年9月底他在领秀城看中了一套140平的二手房。和房主谈好之后, 交了定金, 他就去凑60万的首付。当时房价14000元/平。没想到, 还没把首付凑齐, 10月3日, 济南限购了。不过, 他不在限购范围内。“60万不是小数目”, 今年3月, 老王终于把首付凑齐了。不过因为对方原因, 贷款一直没有办下来。

这一拖, 就到了4月19日。“虽然第一套小房贷款全部还清了, 但在新政条款下这套房的首付要提高到60%, 也就是120万。尽管这样, 面对

当下这个区域楼盘的市场价, 如果放弃, 那未来会付出更高的代价。”老王就这样与“最严厉”的限购“完美邂逅”了。虽然多了60万的首付, 但是老王还是坚持把这套房子买下来。

另一个朋友小C来济南工作快两年了, 去年限制外地户口需缴满2年的社保才有买房资格, 把他拒之买房门外。前两天他打电话高兴的说: “5月他就满两年了, 就能买房了。”他看中东边的一套房子, 加上家里的资助能买套120平的三居室。4月19日, 限购政策一出, 他即使满了两年社保, 有了购房资格, 但是首付门槛儿也高出了一大截。限购再次加码, 不少纯刚需, 纯刚需都受到重创。朋友圈刷屏, 一片“叹息声”。好像我们离一个梦想越来越远了。

不管怎样, 最严厉的限购已经出台, 我们给需求踩了刹车, 特别是对投机炒房下了狠手。期盼着这次限购能够真的让房价平稳下来, 毕竟房子是用来住的, 而不是炒的。

记者 马韶莹