



8月2日上午,中新国际城售楼处内购房者廖廖无几。

# 山东14条加码房地产调控 济南如何落地?

## 如房价上涨过快,不排除调控加码可能

7月28日,省政府办公厅印发了《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,推出14条政策,加码房地产调控。很多市民关心,政策发布后,对济南将会有何影响?济南的房地产调控还会进一步加码吗?

本报记者 喻雯 魏新丽  
见习记者 赵夏晔

### 房价上涨过快促加码调控 济南不排除加码可能

《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》中提到“商品住房库存消化周期偏低、房价上涨压力较大的城市应依法综合采取限购、限贷、限制转让等措施,适时扩大限购、限贷范围,坚决遏制房价过快上涨势头。”

该条传递出的信号是,如果房价上涨遏制不住,那么不排除限购继续加码的可能性。具体到济南,济南属于房价上涨压力较大的城市,属于被监控的热点城市,调控政策也一直很严格。据有关人士透露,目前调控效果明显,市场相对稳定,如果能够持续下去,那么调控不会再加码。但是如果房价控制不住,出现像去年一样的疯狂上涨,那就会继续加码调控。

在二手房方面,14条里也明确提出:“加大工作力度,确保2017年9月30日前将二手房与一手房纳入统一的市场监测、监管和调控范围,坚决防止二手房市场失控。”

对济南来说,历次调控中,二手房一直是被纳入其中的,对二手房的市场监测也一直在进行。不过,一直以来,新房的交易数据都是对外公布的,每天签约多少套,都可以去建委网站上查询。但是二手房的交易数据是不透明的,并没有官方发布,多由各大民间平台提供二手房交易数据,数据之间常常打架。因此,二手房的数据是否也会跟新房一样公布,值得期待。

### 下半年库存将逐渐补足 12层政策不会变

在房地产调控中,新房的价格和供应,始终是关注的重点。

此次14条中对市场的供求关系调节提出了要求:“把握商品住房供应节奏。各地要建立商品住房项目行政审批快速通道,提高办事效率,督促在建项目加快建设进度,尽快形成有效供应。商品住房库存消化周期较长的地方,应适当放宽开工时限,放缓供应节奏。”

对于济南来说,上半年供应量较少,库存量一度较为紧张。这也是因为限购政策中规定12层后才能发预售证,导致工期延长。因此政策一出,就有人问,济南的12层政策会进行调整吗?

对此,济南市建设部门的有关人士给出了明确的答复,那就是“不会变”。“从年初到现在,济南市的库存正在逐渐补足,预计八九月之后,去年拍地的房企将陆续推出产品,补充市场库存量,让济南的库存逐渐达到一个较为健康的水平。所以,目前12层才拿预售证的政策不会改变,未来现房销售也是市场发展的趋势。”

### 二手房交易加强监管 税收、银行、网签有望联网

在二手房监管方面,《文件》中指出,要“全面落实二手房交易合同网签备案制度,实现贷款审核发放、税收征缴与网签备案合同相关联,防止交易欺诈、骗取贷款、偷逃税款等行为。”

在二手房市场,许多买卖双方一套房子报出三个评估价,一个是真实成交价格、一个是低价格给税务部门用于低报税、一个高价格用于银行贷款。三个价格造就了阴阳合同,也会造成避税等行为。

这种现象的发生,归根到底是网签、税务和银行这几个系统相互不关联。所以此次政策中强调要实现贷款审核发放、税收征缴和网签备案合同相关联,如果济南真的能够落地,将给二手房市场带来巨大的改变。

还有一条二手房的政策跟购

房者相关:“全面实施二手房交易资金监管制度,保证房屋交易资金安全,维护买卖双方合法权益。”

所谓二手房资金监管,是指二手房交易双方为保证交易资金的安全,由买方将房屋交易资金交付给房管机构在银行开立的监管专户,待交易双方完成房屋所有权转移登记后,便通知银行按照约定向卖方支付房屋交易资金的行为,确保买卖双方钱证两清。

济南的资金监管从2009年就开始实行,但是因为属于购房者自愿行为,所以使用的人较少。资金监管可以维护买卖双方的合法权益,还将有效遏制炒房行为,是值得推广的。据了解,济南市也正在研究制定相关政策,推进这一制度的落地。

### 首次提出租售同权 具体落实政策还得等

山东省也首次提出“培育和发展住房租赁市场。建立健全购租并举的住房制度,租房人办理居住证后享有义务教育、医疗等基本公共服务,落实提取住房公积金支付房租政策,鼓励新市民通过租房解决居住需求。”

最近,住建部下发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,要求人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业,鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展,广州、深圳、南京、郑州等12个城市成为首批试点。

以武汉为例,试点工作中将多渠道增加租赁住房供应,允许提取公积金支付房租,适时研究出台符合条件的承租人享受子女就近入学等“租售同权”等公共服务政策措施,多方着手加快构建购租并举的市场格局。

济南并不在试点城市之中,相关政策也并未研究。不过,租售同权,培育租赁市场,成为发房地产发展的趋势。未来济南将如何,还得看政策。



目前购房者表示将持观望态度。