



15日,国家统计局公布房价变动情况,涨跌互现。今年4月初,临沂市沂水县出台省内首个县域新购商品房限售令,自5月1日起购房者在当地购买新建商品住房取得产权证书满一定年限方可上市交易。1个半月后,齐鲁晚报记者探访发现,限售令满月后,当地新房价格涨幅回落,楼市现房存量较少,二手房交易火爆。

▶走访多个楼盘,购房者很难找到合适的现房 受访者供图



# 县城限售:给楼市打“预防针”?

## 沂水调控月余,本报记者实探博弈结果

本报记者 邱明

### 限售令只针对5月1日后买的新房

“自5月1日起,当地居民购买的新建商品住房取得产权证书满2年后方可上市交易,非当地居民满3年后方可上市交易。”这份《关于在城市规划区范围内实行新购商品住房限售通知》,落款是沂水县人民政府办公室,发文日期为4月8日的文件刚公布时,最着急上火的是当地房产中介。

“我们店当时手里握着50多套房源,有4套房的房主和买家正在谈着。”当地一房产中介员工孟女士在4月12日接受本报记者采访时曾担忧这4单生意会因为限售令的到来泡汤,更担心剩下的房源全憋在了手里。担心生意受影响的不止她一个人,房主和同行们也不停地打电话互相探听消息,有的房主甚至表示只要在限售令实施之前跑完手续,可以再降一点价格。着急上火的孟女士打电话到房管局咨询,对方告诉她理解有偏差,限售令限制的是5月1日以后购买的新房再转卖,二手房和在这之前购买的新房不受影响。

为了避免公众误解,5月8日沂水县政府办公室又发布了限售令解读公告,进一步强调

此令旨在抑制新建商品住房投机投资需求。稳下心来的孟女士理清了头绪:限售令要打击的是炒房客,对普通购房者来说,这个限售令没有影响,甚至是有利的。

“新房涨价没有年前年后那一两个月凶了。”限售令满月后记者回访孟女士,据她观测,各楼盘价格还是在涨,但势头没以前猛了。当地新房价格大约是从去年9月开始大幅上涨,半年多的时间从4000元/㎡涨到了5500元/㎡左右。

### 五个楼盘中仅两家有现房

记者统计发现,6月初沂水县城约有8个楼盘在售。6日,沿着沂河大道由南向北穿城而过,记者先后咨询了5个楼盘售楼处,得知只有两个楼盘还有现房在售,其中一家仅剩几套房源,价格在每平方米5000元-6000元之间。而大部分期房只出了户型图,要买得先排号,价格和交房日期未定。销售人员对期房价格含糊地表示肯定要比现房贵,能贵多少不好说。

在沂水县城北部一个较为高端的楼盘售楼处,当地居民刘先生正陪着表弟选房。刘先生去年8月份在附近另一个比较高端的楼盘买了一套135平的多层洋房,这个楼盘所在位置发展前景好,价格高,每平方

米价格4900多元,眼下同户型已经涨到了8000多元。他的表弟想买现房做婚房,之前自己几乎转遍了县城的在售楼盘,但能找到的现房不是太贵就是地段较差或户型不好。

“去年买的时候就已经交房清盘了,今天去看入住率还不到2/5。”刘先生认为,这一方面是因为小区属于业主改善型住房,有的业主还不着急搬进去,再就是有业主把买房当储蓄保值手段。之前沂水房价一直偏低,在收入水平相差不大的情况下,临沂其他多个县城的房价都比沂水高,对比之后感觉还是买一套留着比较划算。

### 二手房源一出来中介“互通有无”

一位销售人员劝刘先生的表弟还是买期房合适。他介绍说,眼下随便转也不一定能找到合适的现房,各家基本都没有现房了,再等半年多,一大批的期房变成现房,户型和楼层随便挑,到那时现房扎堆上市,价格不一定高太多。

现房难求,有的消费者就转向二手房。根据沂水多个房产信息发布网站和中介的统计,5月份当地二手房挂牌和交易数量均比之前有大幅增长。其中沂水在线房产频道统计数据表明,5月份之前该网站每日

二手房转让信息发布量平均在100条左右,5月3、4日连续两天均突破160条,到了9、10日即沂水县政府办公室发布限售令解读公告之后,转让信息发布量一度接近300条。

“二手房价格跟着新房涨,如果不是缺钱或其他情况,房主肯定不着急出手。”6月初,当地各中介门店普遍面临二手房源短缺的问题。一门店负责人介绍,一有新出来的房源各家都抢着争取,为了让客户有房可选,有的同行之间互通有无,一套房源多家同时登记。二手房的交易均价也随新房涨幅波动,5月份均价在5279元左右,同比增长25.1%,环比增长只有0.09%,涨幅相较于之前几个月份也出现回落。

### 明年房价有望趋于平稳

按照房产市场规律来看,面对旺盛的市场需求,新建现房难找、二手房房源紧张,楼市成了卖方主导,市场价格自然要上涨。今年一季度全省137个县(市、区)GDP排列数据显示,沂水县GDP规模和人均GDP均列临沂各区县排名第3位。沂水县政府办公室发布的限售令解读中也指出,随着沂水县城市化进程的加快,居民收入水平不断提高,农民进城购房和

改善性需求持续增长。

受去库存后的短期供应不足、原材料成本增加、土地价格上升等诸多因素影响,导致房价持续上涨,加之“买涨不买跌”的消费心理,导致2018年春节前延续至今,该县新建商品房市场短期内销售量、房价同比涨幅明显。再加上该县原来房价较低,加剧了人们对沂水县房地产价格上涨预期。

“限售令更像是一剂预防针,打下去能防止某种疾病或减少染病后受到的伤害。”多位关注沂水房价走势的业内人士分析认为,限售令管控的是游资炒房,成效肯定是有,但这成效不能量化,也不易观测,因为炒房团已经被挡在门外了,你不知道他们有多大的规模、进入市场后能造成多大的影响。

在排除游资炒房的前提下,解决市场供应不足,房价涨幅才能平稳。从不完全统计数据来看,今年上半年当地至少已经有8宗住宅用地挂牌成交,总面积达63.5万平方米。2017全年成交11宗,总面积只有59.1万平方米。开发商从拿地到预售需要一个过程,业内人士指出,综合多种因素来看,明年5月份沂水新建商品房供应不足的问题将得到缓解,房价涨幅也将随之趋于平稳。

# 不动产登记平台实现全国联网

## 自然资源部:开展登记窗口作风问题专项整治

**本报讯** 记者从自然资源部获悉,全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网,我国不动产登记体系进入全面运行阶段。自然资源部最新调查统计显示,目前全国335个地市、2853个县区共设立3001个不动产登记办事大厅、3.8万个窗口,8万多一线登记工作人员平均每天为30多万人和群众提供不动产登记

服务。

不动产登记制度目前已在全国全面运行,在一段时期的运行过程中,一些地方在不动产登记工作中存在一些办证难问题时有发生。近日,自然资源部在全国部署了不动产登记窗口作风问题专项整治。

自然资源部副部长王广华介绍,不动产统一登记制度实施以来,全国共有109个大厅,

出现过凌晨排队、黄牛倒号的问题,一些地方对服务能力和水平与群众办证需求之间的差距视而不见,不及时主动地解决,简单一限了之。

此次整治部署重点围绕不动产登记“推绕拖”“办证难”等不动产登记窗口作风问题。要用三个月时间在全国范围内全面推进“减证便民”,清理取消没有法律法规依据的前置环

节。同时,要全面清理烦扰企业和群众的“奇葩”证明、循环证明、重复证明等各类无谓证明。

在全面建立标准化服务体系方面,自然资源部表示,各地要分类建立规范简化的标准化业务流程,为群众办事提供清晰指引。

自然资源部表示,对于不动产统一登记实施之前的多部门分散登记时期,因相

关管理环节不完善、不规范导致的历史遗留问题,不得长期搁置。

此外,自然资源部还特别强调,要防止“小产权房”通过不动产登记合法化。同时要严厉打击滥用职权伪造材料虚假登记,故意错误登记,为融资违法登记,恶意串通违规登记和泄露登记信息的行为。

据央视新闻