

济南青岛全面取消楼市限购限售

“金九银十”楼市政策暖风频吹。9月11日，济南、青岛对当前房地产调控政策措施进行调整。济南取消二环以内的历下区、市中区区域购房限制；同时，商品住房取得不动产权证书后即可上市交易。至此，济南楼市限购已全面放开。青岛市调整住房限购区域，将市南区、市北区(原四方区域除外)移出限购区域，全域取消限购政策；优化住房上市交易年限。在本市范围内，商品住房取得不动产权证书可上市交易。这也意味着，青岛全面放开楼市限购。新政出台后将对济青楼市带来哪些影响？记者进行了调查。

济南：改善购房首付门槛降低

记者 靳文博 高茹 王皇

9月11日，济南市对当前房地产调控政策进行调整，全面取消限购限售。自2016年10月起执行近7年的住宅商品房限购限售政策全面取消。济南购房政策为何要进一步调整？济南楼市将迎来哪些变化？齐鲁晚报·齐鲁壹点记者进行了采访。

原限购区域“不认房认贷” 首套二套首付比例均下调

记者了解到，此次政策调整前，去年5月，济南先对章丘区、长清区解除限购，当年9月，进一步调整限购区域，除对二环以内的历下区、市中区实施限购，其他区域不再限购。这一政策调整后，济南绝大多数新建住宅商品房所在的非限购区域，较早地执行了商业贷款购房首套房首付20%、二套房首付30%，且以家庭为单位还清名下房贷再购房即为首套的购房政策。

去年5月，济南还将限购区域首套房“认房又认贷”的认定标准，调整为“认房不认贷”，本市无房买房视同首套房，并将限购区域二套房首付由原先的60%降至40%。

今年9月11日全面取消限购后，济南首套房纯商贷首付全面降至最低20%，二套房最低30%。比如二环内历下区一套400万元的房子，按照首套房纯商贷购买，9月11日前，最低需要首付30%，也就是120万元，9月11日开始就可以首付20%，即80万元，首付门槛可以减少40万元。

有关人士介绍，此次政策调整后，参考此前非限购区域的落地情况，济南原限购区域执行的纯商贷首套房“认房不认贷”的标准，将统一为“不认房认贷”。

此前，济南原限购区域执行的首套房“认房不认贷”政策以家庭为单位，限购区域内名下没房产，不论以前是否有过房子或贷过房贷，还清贷款后再买房视同首套。

此次全面取消限购后，二环以内的历下区、市中区将同样执行“不认房认贷”，即首套房认定不再看家庭名下购房套数，而具体看名下是否还有未还清贷款，若还清贷款后再购房，仍享受首套房政策。

比如，一个二孩家庭在二环内市中区已有2套房，此次调整前，还想在二环内市中区买房需要全款购买。而此次调整后，只需还清名下所有房贷，再纯商贷购房即可视同首套，房贷利率也将执行首套房利率，济南目前最低是4.0%。当然，后续首套房认定的标准是否会进一步调整，还有待观察。



取消限购限售政策，对刚需改善型购房者是利好。

不限制购房套数 本地外地一视同仁

此次新政最大的变化是购房套数不再受限。此前限购区域内，本地户籍以家庭为单位最多可以买2套房，二孩及以上或父母投靠的家庭可以买3套房，或是已有3套及以上的，卖掉一套房半年内可再买1套，外地户籍只能买1套，此次限购取消后，在济南购房，本地外地一视同仁，购房套数不再限制，纯商贷购房首套房首付最低20%，二套房最低30%。

记者梳理发现，目前，济南二环内历下区、市中区的在售新房项目较少，且单价不低，多是改善楼盘。位于市中区双龙片区的中博锦云原著就是其中之一，11日，中博锦云原著案场总监张女士介绍，政策刚出来，案场还没有明显变化，但在线上置业顾问随访时，有些购房者对政策调整比较感兴趣，表示近期会再来售楼处进行详细了解。

二环内历下区、市中区的房产交易中，存量房较多，其中，部分房子划为传统优质学区，此次政策调整后，购房者购房门槛也将降低。

“济南市上一次的限购调整后，二手房源得到有效释放，目前二环内历下区、市中区涉及的二手房源有限，整体二手房交易趋势还将持续。”贝壳交易中心总监张海豹说，今年一季度，贝壳平台二手房成交量同比上涨89.80%，二季度同比上涨55.06%，环比下跌26.50%。记者咨询多家二手房门店了解到，二季度二手房交易量有所回落，但今年二手房整体成交量仍好于去年同期。张海豹表示，目前新的购房政策刚刚出台，二手房挂牌量还看不出明显变化，市场需

要半个月左右的反应时间。

全面取消限售 进一步满足置换需求

此次新政全面取消限售。此前，济南限购区域内，住房网签满2年可持证交易，此次变为商品住房取得不动产权证书后即可交易。

链家燕山门店经理李士君介绍，济南限购政策调整后，对购房者的信心有很大提升。“今天上午就有客户过来挂牌了，他之前买了一个小户型二手房，一直想出售，但还在限售期，新政出台后，就直接来挂牌了。”李士君说。

“之前很多购房者旧房卖不了，新房没法买，现在拿到旧房房产证就能交易，解决了很多改善型购房者资金不足的问题。”合富辉煌山东公司副总经理、壹合产业发展研究院院长许传明表示。

新政出台 激活二手房市场

记者了解到，济南的限购政策经历了1年多的逐步调整，至今全面落地，对楼市恢复也起到了积极作用。据济南市房地产业协会数据，2022年济南新建商品住宅销售7.31万套，面积977.92万平方米，其中，144平米以上改善产品的销售套数占比较2021年显著提升。今年政策调整后的效果更加明显，在2月份政府发放5000万消费券、举办房展会等举措后，今年上半年，济南新建住宅销售4.11万套，面积544.72万平方米，同比增长17.88%。

进入7月，成交量出现下降，当月新建商品住宅网签量为4369套，面积59.98万平方米，环比6月网签下降795套，面积下降9.47万平方米。

不过，济南目前新房供应量也存在分化，东部和南部等部分热点区域新房销售较好，西部、北部的部分区域，新房销售较慢。

去年至今的限购政策调整，激活了存量房地产市场，从近5年的二手住宅成交量来看，今年上半年二手住宅交易量已基本接近往年全年的销售量(2018年—2022年二手住宅年平均交易量约390万平米)。

在济南市房地产业协会执行副会长李刚看来，济南的楼市政策依然是为了支持刚性和改善性购房需求，对原限购区域楼市将有一定带动作用。

在许传明看来，济南市场需求还是旺盛的，新政的出台，不仅鼓舞了供需双方信心，对盘活市场、保障市场持续稳定，也将起到积极作用。

青岛：二手房挂牌量9小时增加3000多套

记者 赵波 实习生 王瑞祥

9月11日，青岛楼市重磅发布全域取消限购和限售政策，新政首日，不少次新房开始上市，青岛二手房挂牌量大幅增加。

9月11日上午，青岛市住房和城乡建设局官方微信公众号发布：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，因城施策用好政策工具箱，促进全市房地产市场平稳健康发展，更好满足居民刚性和改善性住房需求：一、调整住房限购区域。将市南区、市北区(原四方区域除外)移出限购区域，全域取消限购政策。二、优化住房上市交易年限。在本市范围内，商品住房取得不动产权证书可上市交易。

新政意味着，青岛不仅全域

解除限购，限售也取消，消息一出，引起市场不小反应。

11日上午，链家鲁信长春花园店的店长赵加强格外忙碌，“今天新政才出来，我们店已经接到了2套次新房新登记，后面应该会有更多。”赵加强说，新登记的房源是远洋万和公馆，该小区2022年刚刚交付，新政没实施前是不符合交易条件的，新政出来后，房主就考虑出售这套多余的房产了。贝壳APP显示，目前远洋万和公馆已经有8套二手房挂牌。

限售新政出台后，随着不少次新房开始上市，二手房挂牌量也将出现猛涨。青岛网上房地产数据统计，青岛二手房挂牌量8月份持续攀升。8月28日，在贝壳青岛官方网站，青岛挂牌的二手房

数量为104540套。9月11日10时左右，显示为105813套。9月11日19时，挂牌量则达到了109012套。9个小时增加3200套房源，预计全天增加4000多套。

根据贝壳APP显示，新政出台前，青岛每天平均增加400套左右二手房源。9月10日一天，新增二手房源402套。新政出台首日，青岛二手房挂牌量达到了平常日的10倍。

不少二手房房主在新政出台后，紧急降价。“我们店一位二手房房主原先报价200万，今天直接降价20万出售。”青岛一位中介人员告诉记者，新政出台后，房主也想趁政策利好赶紧出售。

“取消房屋上市交易年限限制、全域取消限购，对于想在市南、市北这种原来的限购区域购房，但

又不符合资质的人群来说是一项利好；对原先有售房意向，但房屋不满足出售年限的业主来说，也可以加快售房进程。”青岛链家相关负责人分析认为，政策落地后，相信会有一批次新房进入市场。

另外，青岛楼市新政策的发布，对于改善群体的刺激更为明显，尤其是换房人群，更容易获得首套购房资格，进一步降低换房的首付成本、利率成本和税费成本，加速换房进程。不过，虽然政策整体调整放宽，但目前青岛仍执行限贷政策，且不满两年的房屋交易时需缴纳增值税，目前不满两年二手房上市交易需缴纳5.3%的增值税和2%的个人所得税，建议买卖双方在做决策前，将房产交易涉及的细节考虑充分。

新闻链接

据诸葛数据研究中心不完全统计，截至9月11日，有包括东莞、佛山、沈阳、嘉兴、大连、南京、济南、青岛8城官宣全面取消限购政策。9月以来，全国已有超30省市调整楼市政策。“近期政策出台频次有所加快。”中指研究院市场研究总监陈文静介绍，下一步全国范围内更多城市完全取消限购将是一个趋势。

8月25日，浙江嘉兴发布《嘉兴市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的措施》，其中明确，支持居民家庭刚性和改善性合理住房需求，取消行政限制性措施。

9月1日，天津印发《关于进一步调整优化房地产政策更好满足居民刚性和改善性住房需求的通知》，将天津市住房限购区域调整为市内六区。

9月4日，辽宁沈阳发布《关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知》，取消二环内限购政策，取消住房销售限制年限规定。

9月7日，辽宁大连发布《关于进一步促进我市房屋消费的通知》，涵盖了实施购房补贴、优化个人住房套数认定标准、调整优化差别化信贷政策、解除限购、满足合理住房需求、税收优惠等多条举措。

9月7日，南京官宣，自9月8日起，玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明，而该四区亦是此前南京仅剩的限购区域。

9月11日，苏州召开新闻发布会，对9月8日印发的《关于促进全市经济持续回升向好的若干政策措施》进行解读。这次苏州出台的政策，涉及支持刚性和改善性住房需求的有4条，其中规定，满足改善性住房需求，对于购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核。

“对限购政策进行优化，有利于释放更多购房需求，进一步修复当地市场预期，巩固当前市场企稳修复态势，特别是核心二线城市，政策效果或相对较好。”陈文静表示，预计未来二线城市有望继续优化过去市场过热阶段出台的楼市政策，不排除将有更多城市全面取消限购。

“一线城市需求量比较充足，所以，即使郊区也不至于全面取消限购，最多是针对人才等定向宽松，或再有些其他政策组合拳出台，比如首付比例降低的政策落地、普通住宅标准的调整等。”镜鉴资讯创始人张宏伟表示，在该类政策下，一线城市需求很快会被激活。

据央视、《羊城晚报》等

9月以来已有超30省市调整楼市政策