



本报记者 刘万新

刚需需促公平 全款优先明令禁止

针对房地产市场热度不减、房价上涨压力较大的实际情况，济南市继2016年9月底、10月初、12月底、2017年4月四次出台涉及限购、限价、限贷、限售调控政策，尤其2017年4月出台的“420政策”，政策全面一次到位，针对性强，力度大，基本达到了政策预期。

进入2018年之后，济南楼市大的调控政策已经基本到位，限购、限价等政策持续下，市场逐渐回归平稳。不过纵观这一年，政府部门也在根据市场实际情况，出台相关政策，更好地保证市场平稳运行，维护购房者的合法权利。

其中，针对市场乱象，济南市建委于2018年4月和7月，分别针对全款购房、拒绝使用商贷或公积金贷款以及“毛坯变装修”变相涨价等问题，进行了规范。

2018年4月26日，济南市城乡建设委员会发布《关于进一步规范商品房销售行为的通知》。《通知》要求，销售商品房时，应优先满足无住房记录的刚性购房者需求。不得要求购房人一次性付款或一次性付款优先选房，不得拒绝购房人正常使用住房公积金或商业个人贷款购房，不得要求住宅销售捆绑车位及地下室。这一政策出台，是因为上半年全款优先几乎成为开发商销售的潜规则。购房门槛的人为提高，让不少刚需客被挡在了门外，严重影响了市场公平。

因此，济南首次对全款买房和全款优先作出明确规定，让三成首付、六成首付和全款购房者都在一起跑线上。对保障购房者合法权益起到了积极的租用。

精装修也规范 变相涨价叫停

而针对上半年市场毛坯改精装变相涨价的情况，济南政府也及时出台了新政，对开发商这一行为进行规范，保障市场正常运行。

2018年7月9日，济南市建委发布《关于规范带装修商品



“2018年，济南楼市调控仍然稳步推进。在原有的调控政策基础之下，济南也连续发布多项新政，维护市场秩序，保障购房者合法权益。进入2019年，楼市调控预计仍将从严，仍将施行‘满足刚需、支持改善、遏制投机’的差别化调控措施，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，防范化解房地产市场风险。”

全款优先、精装涨价 都叫停了

2019楼市调控政策仍将继续，差别化调控更精准

房预售管理的通知》，首次对济南楼市开发商通过精装修变相涨价的现象进行规范和监管。《通知》里称，带装修销售的商品房应明示装修价格。《通知》里明确，带装修销售的商品房申请商品房预售许可时，预售方案中需包括带装修施工图审查合格书及装修标准的价格构成，商品房毛坯价格应与装修价格分离。装修价格

应依据商品房装修配置标准、材料选型、品牌档次、施工品质等条件合理定价。

从2017年开始，济南不少开发商就采取了“精装修”的方式销售，精装房也日益流行。特别是进入2018年，入市的精装修楼盘越来越多，甚至不少楼盘前期是毛坯，后期加推又改成了精装修。

“这种行为存在变相涨价

的嫌疑，有的楼盘装修拆分价格过高，对市场调控是不利的，也容易引发维权事件。”济南建设部门相关负责人解释说。

精装修新政主要针对济南市房地产市场出现的部分商品房采取‘毛坯变装修’，变相涨价销售等问题，进一步加强商品房预售监管，维护购房者合法权益。通知中也明确表示，

“商品房买卖合同中应明确毛坯单价及装修单价，不得违背购房人意愿，通过提高装修价格，变相抬高房价。”

调控政策不会退出 差异化调整更精准

虽然2018年政策走向平稳，不过调控政策并没有松绑的迹象。2019年中央经济工作会议明确提出，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

近期，我国部分城市对此前的房地产调控政策做出微调，引发市场对楼市调控“放松”的猜测。此次住建部会议再次强调“稳地价、稳房价、稳预期”，也为新一年的调控政策定下“稳”的基调。

济南城市建设部门相关负责人表示，2019年调控政策仍以“稳”为主。未来，济南还将继续严格执行“满足刚需、支持改善、遏制投机”的差别化调控措施，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，防范化解房地产市场风险。

“由于供需矛盾仍然存在，区域的存量和去化周期分化明显，调控效果并不巩固，房价仍然存在波动和上行的可能性，所以短期内调控政策不会退出市场。”孙大海表示。

因此，2019年限购松绑的可能性不大。虽然当前市场处于相对稳定阶段，但相关部门依然在密切关注市场走势。一方面保证调控政策的稳定性、连续性，延续“限购、限贷、限价”的调控方式；另一方面要保护刚需和首次置业，以稳定市场规模。

住建部会议也强调明确：“继续保持调控政策的连续性、稳定性，加强房地产市场双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理，确保市场稳定。”

不过，针对今年楼市可能出现的一些新的情况，调控政策也将更加精准。“下一步的政策实施将更加精细化和精准化，针对刚需和改善、投资和投机等购房行为做出差异化的调整。”山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海说。