

大名湖完美居所受市场热捧

认筹即将截止，开发商称形势所迫

10月23日，大明湖畔唯一一座在售豪宅保利·大名湖将正式开盘！项目认筹即将截止。很多客户表示不理解。开发商解释说，本次大名湖推出房源有限，不足200套，但是认筹人数已经远远超过推出房源，认筹截止实属迫不得已。

完美居所三人抢一套房

“位置太棒了，户型设计的很好，整个小区规划很好，价格也在接受范围之内，可是就怕自己到时候挑不到合适的房子。”市民李先生表达着他的担心。在保利·大名湖的意向房源登记单上李先生写下了自己的几个意向房源，都在160平方米以上。李先生说：“这些房子太抢手了，我看见旁边一位女士填的内容，我们有

两套重着。”李先生说，他估计自己看中的房源到开盘时最少5个人等着要。

从保利·大名湖售楼处了解到，目前推出房源的认筹客户已经远远超过房源本身，平均每套房源都有2-3组客户认筹。

市民张先生打算购买一套保利·大名湖220平米左右的房子。他说：“这个楼盘位置太好了，就在大明湖边上，户型设计的又好，经济实力允许的话没有不买的理由。”

终止认筹实属迫不得已

保利·大名湖相关负责人表示，目前积累的客户数量较大，质量普遍较高，但是，毕竟保利·大名湖推出房源有限，目前仅推出不足200套，全部房源也不过400余套，根本供应不了如



保利·大名湖样板间实景拍摄

此多的市场需求。迫不得已之下才会终止认筹，希望能缓解供不应求的矛盾。

“对于任何一家开发商来说，开盘前积累的客户越多越好，大量的优质客户意味着开发商有更大的调整余地。但是保利作为一家有强烈社会责任感的央企，必须照顾我们客户的感情。”上述负责人说，“肯定会有相当一部分客户最后挑选不到自己满意的房源，这种情况不可避免，但是我們希望通过我们的努力让每一个客户

都能满意”。

该负责人说，他们希望每一位保利·大名湖的意向客户都能认同保利山东的文化，都能成为保利山东的忠实客户。这就需要我们多为客户着想，无论是在产品设计、施工这些环节，还是在销售环节。

高尚业主圈层初显轮廓

无论谁有幸成为保利·大名湖的首期业主，有一点

可以肯定，这不足200个家庭构成的高尚圈层已经初现轮廓。他们有着相当的经济基础，多数事业有成，追求身份认同与文化格调。

保利·大名湖项目此前组合的业主活动也多寻求符合该圈层的格调。大名湖项目将其命名为名湖沙龙，沙龙组织过以大名湖文化为基调的书展和雕塑展，组织过高尔夫邀请赛，红酒品鉴会等一系列高端活动。

项目负责人表示，这些活动都是根据客户的品味格

调、文化诉求等专门设计的。他认为，这些业主偏好济南泉城风韵，能读懂泉城的山水领袖，喜欢收藏这座历史古城的悠远文化。他们应该是高尔夫球场上的常客，将儒雅与前卫完美融合，是城市的精英、显贵，他们在追寻并倡导一种新城市生活。他们喜欢于静谧中细细品味城市最浓郁的文化味道，却又不肯离开城市；这些人往往又极度苛求品质生活，对生活的每个细节都有严苛的标准，

沪十二条出台 一石激起千层浪

上海7日出台楼市调控细则，在一定时期内限定居民家庭购房套数，暂定上海及外省市居民家庭只能在上海新购一套商品住房(含二手存量住房)，积极做好房产税改革试点的各项准备工作，并按不同的住房销售价格确定土地增值税预征率。

事件回顾： 一线城市的地方新规

上海市政府7日批转的上海市住房保障房屋管理局等五部门《关于进一步加强本市房地产市场调控加快推进住房保障工作的若干意见》(下称《意见》)要求，上海市暂时实行限定居民家庭购房套数的政策。自《意见》发布之日起，暂定本市及外省市居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女，下同)只能在本市新购一套商品住房(含二手存量住房)。

《意见》要求，各商业银行对居民家庭贷款购买商品住房的，首付款比例和贷款利率认真执行央行、银监会的最新规定，对贷款购买第三套及以上住房的，停止发放住房贷款。对非上海市居民在上海购买住房申请贷款的，应提供从申请之日起算的前2年内在上海累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明。不能提供的，商业银行暂停发放住房贷款。住房公积金贷款政

策也作相应调整，停止对购买第三套住房及以上家庭住房公积金贷款。

此外，为增加普通商品住房供应，上海此次还调整了被动迁居民家庭获配的动迁安置房(配套商品房)的允许交易期限，由此前的取得房地产权证满5年调整为3年。

这一《意见》还明确，着力推进住房保障工作：逐步放宽廉租住房准入标准，年内在上海中心城区和有条件的郊区全面实施经济适用住房申请供应工作。积极推进公共租赁住房工作，抓紧建设和筹措一批公共租赁住房。进一步推进中心城区二级旧里以下房屋改造。有计划地开展郊区城镇危棚简屋改造，全力推进以保障性住房为主的大型居住社区建设，今后5年新增保障性住房100万套。土地方面，保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房用地供应总量的70%，并在土地出让合同中明确保障性住房配建比例。

各方意见： 莫衷一是 众口难调

印堃华：限制消费 抑制高房价需要做减法

要真正解决中国高房价，并不是一味增收房产税、抑制消费，而更多的是要做减法。“我们都不想看到房地产像当年的中国工业一样，



因为国家的限制信贷而面临崩盘的危险，房地产行业的健康发展，必须建立在以下措施的基础上进行调控。”

解决地价问题是降低房价的根源。印教授认为，作为房地产一级市场的土地市场，则一直呈现供应不足的现象。土地供应不足，直接导致住房供应量不足，从而推高房价，只有保证土地的充足供应，进而保障房源的充足，而且要保持一定的信贷规模，降低信贷利息。

房价高涨是市场“供不应求”的结果，税收作为调节市场价格的杠杆，如果供

应问题得不到解决，提高的税收必将转移到房价中，进而推高房价。

易宪容：新政很难左右房价

“沪12条”标志着全国一线城市，北京、上海、广州、深圳、天津、重庆等一线城市楼市的调控细则均已出台。综观各地的调控细则，易宪容认为它们都是对“国十条”及“五项措施”的细化，都表现出了一定的力度。

而自“国十条”发布以来，虽然房地产市场在这五

个多月的时间里频有起伏，但是房价却未有实质性的下降。而对于人们颇为期待的调控细则，他认为很难左右房价的走势，细则中限购令和信贷政策的出台虽然都能起到抑制需求，平抑房价的作用，但是出台太迟缓，有“亡羊补牢”之嫌。

孟晓苏：最看重上海新政增加供给的部分

上海楼市调控新政包括：1.执行差别化信贷规定；2.每户限购一套；3.加强土地增值税征管；4.动迁安置房提前上市；5.

提高商品住房预售门槛；6.推进保障性住房建设；7.加强销售监管；8.增加居住用地供应总量。其中第1、2条为抑制需求，第3、5抑制供应；第4条为增加短期供应，第6、8增加长期供应。政策调控对于基于需求和供给两个方面，最终能否促使房价回落，业内也存在不同观点。

对于刚刚出台的上海新政，中房集团总裁孟晓苏非常看重其中有关“增加供给”的部分，他认为只要政策的出台是围绕“增加供给”的，那么这个政策就是理性的。

叶檀：政策效果要看执行力

“沪12条”最明显的变化在于对套数，“上海及外地家庭在上海限购一套商品住宅”，更加严厉的调控政策，再次表明政府抑制高房价的决心，“可以说政府要动真格的了！”

而选择在“十一”期间出台，是基于9月楼市有所回暖的现状，改变市场预期，防止10月房价出现大面积抬头。

有观点认为，该政策为房产税出台前的过渡政策，而其严厉性更是引起了业内学者对其长久性的质疑，而叶檀认为，“任何政策都只有它的开始执行日期，没有截止日期，所以‘沪12条’是否会被新的政策取代或者更改，暂时无法知晓。