

齐鲁楼市·新闻

政策空子越来越少

发酵时间越来越短

购房者看新政“喜忧参半”

首套房首付比例提高至30%以后，小叶不得不将已经准备好的12万元首付款继续放在银行，这本是他用来支付自己婚房首付的钱，但是现在同样的房子需要18万首付款了。对小叶来说，他所能祈求的只能是在自己凑齐剩余的6万元之前，房价不要再涨。“当然，能降一点更好。”

越来越少的政策空子

对于今年频出的房地产调控政策，包括本次被众多人士归纳为“新国五条”的房地产调控新政，业界普遍认为这是有史以来最严厉的一次调控，也有可能是史上最长的一次。政府似乎要给一直居高不下的房价一个交代。

总体来说，“新国五条”仍然是今年4月份“国十条”的延续，但是，与“国十条”相比，“新国五条”更为严厉，主要体现在四个方面：首先，全国范围内第三套及以上住房贷款将被“一刀切”叫停；其次是新规对购买首套房的首付比例全国一律最低30%；再次是新规要求各商业银行加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；最后，是新规首次提及银行对房地产贷款的要求，规定对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规



行为的房地产开发企业停止放贷或贷款延期。

相关人士分析，以往房地产调控政策基本针对地方政府或者开发商，执行难度大，而从“4·17新政”开始，本轮调控直接面向购房者这个消费群体，所以政策将会在相对较短的时间内显现威力。

喜忧参半的购房群体

如此严厉的调控政策本应是件好事，但是记者走访发现，许多购房者却是喜忧参半。只准备了12万元首付款的小叶是其中的代表之一。“4·17”新政后，小叶一直在等待房价会像08年一样出现低谷，可是等到的只是房价上涨的速度没有以前那么疯狂。小叶说“如果房价一直不降，那么对我们这些没房的年轻人来说，压力更大了。似乎我们就是些牺牲品。”小叶现在所需要面对的已经不仅仅是高昂的房价，还有提高的首付和每个

月需要多支出的利息。

“我只能期待房价下跌，这样我所支出的总房款低了，对自己也是心理安慰”，小叶说。

“房地产快成为真正有钱人的游戏了”，投资房地产多年的李先生说。他投资房地产多年，在自己的朋友圈子里算是资深人士，但是接连不断的调控也让他对投资房地产信心不足。“以前投入20万，能赚到20万，现在投入50万，几年后还不一定能赚到20万。生意越来越不划算”，李先生说。

省城一位资深业内人士说，新政的出台对整个房地产市场的稳定发展是件好事，投资、投机者被赶出了市场，更多的自住需求留下了。新政也同时带来了购房门槛太高的问题，尽管长期来看，这对购房者是一种保护，可以避免盲目购房，但是这需要时间来让购房者适应，特别是首次置业者。

越来越短的发酵时间

据相关消息，目前山东省银行已经全面执行新政，房地产贷款利率再次收紧。从新政颁布到全面严格执行，相距不到两周时间。尽管目前尚没有明确数据显示，房地产市场已经明显受到新政显示，但是，由于新政直接关系到购房者的支出成本，在一定程度上提高了购房门槛，市场反应将会很快。

这也意味着以往房地产调控通常需要一到两个季度时间发酵的经验被完全打破，本轮新政的发酵时间大

黄金周楼市成交整体遇冷

据调查显示，济南楼市黄金周在售项目成交量较前期有大幅度下滑。即使国庆假成为多家楼盘的“优惠节”，有40多家楼盘推出了各自的优惠政策，但此举也并未能拉动整体成交量的上涨。

几家欢喜几家愁

记者调查发现，“十一黄金周”各楼盘成交情况有所不同。恒大名都、恒大绿洲两个项目成交量分别为70套、50套，客户登记量总数达980组，期间推出10套“一口价”特价房备受购房者追捧；未来城公寓成交30套；齐鲁洞桥成交房源68套，登记客户220组；祥泰森林河湾成交15套房源，登记客户195组，少量房源特惠9.5折；山水泉城成交46套，客户登记60组；东环商业广场成交68套，客户登记258组；逸城山色成交22套，登记客户102组。另

户登记10几组，与往年十一繁忙景象大相径庭。

观望情绪浓厚

也许是新政二次调控的威力，黄金周看房的人远远多于购买的人。在十一黄金周看楼车上，记者与张先生聊天获悉，他此次也就是看看房，但表示绝不会立即下手买房。

“调控再次出台，大家必定观望，距离上次政策出台才短短几个月时间，可见力度很大，房价应该会有所调整。”张先生说，4月份政策刚出台时，觉得应该买房了，但如今又一次调控，应该耐心看看才是。记者发现，与张先生有着同样心态的购房者不在少数，许多原来还担心房价“反弹”而慌着买房的购房者，这回都开始“镇定”观望。

对于黄金周楼市低迷现象，业内专家表示，节前政策的出台对于楼市影响重大，促使市场形成新的观望局面。记者也随机采访了几位黄金周看房的市民，他们均表示开发商推出的优惠力度太小，价格太高，不足以激发购房需求。几个售楼处的工作人员则表示，国庆长假多数人选择外出旅游，并没有额外新房源推出。

(楼市记者 陈晓翠)



齐鲁楼市动态

鲁能领秀城店

领秀城商业街 66622221 13465319838

鲁能领秀城 62万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层可贷款

手 18764153875

鲁能领秀城 130万

1.3.3.1-1.3.3.4平 62.04M²

钢包底层下车位

手 18764153875

鲁能领秀城 170万

1.3.3.1-1.3.3.4平 67.04M²

钢包底层新电梯房

手 15165090958

鲁能领秀城 110万

1.3.3.1-1.3.3.4平 62.04M²

钢包底层可贷款

手 15165097325

鲁能领秀城 180万

1.3.3.1-1.3.3.4平 67.04M²

钢包底层下车位

手 15006416875

鲁能领秀城 48万

1.3.3.1-1.3.3.4平 42.04M²

钢包底层可贷款

手 15165090958

鲁能领秀城 62万

1.3.3.1-1.3.3.4平 42.04M²

钢包底层下车位

手 18791017001

华信店 华信路16-1号 88915103 88916421

新龙科技园 62万

1.3.3.1-1.3.3.4平 42.04M²

钢包底层老总

手 18791017001

化纤小区 70万

1.3.3.1-1.3.3.4平 50.04M²

钢包底层下车位

手 18791017001

洪苑小区 48万

1.3.3.1-1.3.3.4平 50.04M²

钢包底层老总客户

手 15966630811

华信路单位宿舍 58万

1.3.3.1-1.3.3.4平 50.04M²

钢包底层老总客户

手 15966630811

枫润山居 95万

1.3.3.1-1.3.3.4平 50.04M²

钢包底层老总客户

手 15645404172

新天地小区 85万

1.3.3.1-1.3.3.4平 50.04M²

钢包底层老总客户

手 15645404172

鑫苑花园店

工业南路鑫苑国际城市花园 66561699 13065009697

鲁能领秀城 135万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 18764153875

鲁能领秀城 78万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15165097325

鲁能领秀城 165万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 18764153875

鲁能领秀城 70万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15165090958

鲁能领秀城 117万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15165097325

鲁能领秀城 75万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15165097325

鲁能领秀城 76万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15165090958

鲁能领秀城 390万

1.3.3.1-1.3.3.4平 104.04M²

钢包底层四室复式

手 15165090958

鲁能领秀城 110万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 18791017001

鲁能领秀城 55万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15966630811

鲁能领秀城 115万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15966630811

鲁能领秀城 87万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15966630811

鲁能领秀城 51万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15645404172

鲁能领秀城 72万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15645404172

鑫苑花园店

工业南路鑫苑国际城市花园 66561699 13065009697

盖佳花园 55万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 15806697732

鲁艺小区 77万

1.3.3.1-1.3.3.4平 57.04M²

钢包底层四室

手 18798117573