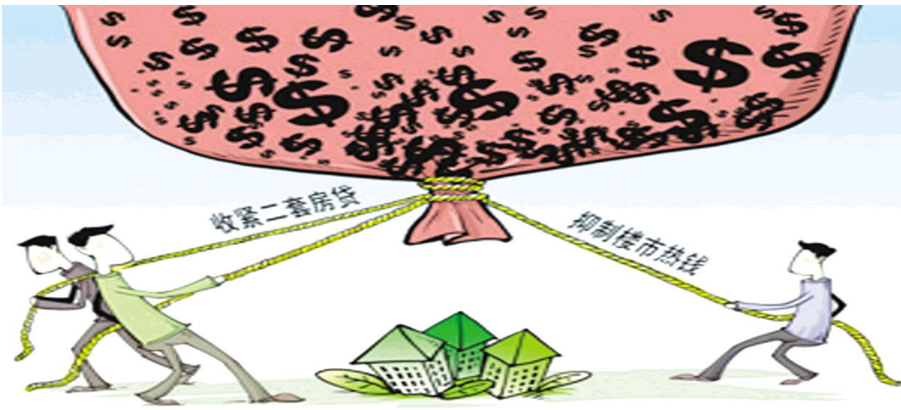


政策空子越来越少 发酵时间越来越短

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。

业界分析，针对“新国十条”因执行力不足而导致调控效果大打折扣的现象，“新国五条”做了有效弥补，更具有操作性。同时，将购房者可能用来打“擦边球”的“政策空子”全部堵死。

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

大缩短。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，可是他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。

黄金周楼市成交整体遇冷

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。即便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，但此举动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；齐鲁涧桥成交房源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253组；逸城山色成交22套，登记客户102组。另据悉，火炬东第高层房源国庆期间销售过半，名士豪庭认购卡销售不错。

6日记者走访了东部、西部几个楼盘，发现售楼处冷清异常，置业顾问也轮班休息，只有2、3人现场值班。某楼盘工作人员告诉记者，黄金周七天仅成交房源3套，客

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)

齐鲁楼市不动产

鲁能领秀城店 领秀城商业街 66622221 13465319838

鲁能领秀城
62万
1.8.11. 63 平 25/2840
钢架房 电话可放
李 18764153375

鲁能领秀城
130万
3.8.18. 135 平 6/110
钢架地下室车位
李 18764153375

鲁能领秀城
170万
4.8.18. 131 平 30/110
钢架房 电话可放
魏 15165090933

鲁能领秀城
110万
3.8.18. 151 平 25/2840
钢架地下室车位
陈 15165097325

鲁能领秀城
180万
4.8.18. 173 平 6/110
钢架地下室车位
张 15006416875

鲁能领秀城
48万
2.8.11. 46 平 4/60
有大证山可办房产证
魏 15165090933

新龙科技园
62万
2.8.15 平 4/60
钢架房 电话可放
王 13791017001

化纤小区
70万
3.1.10. 61 平 25/2840
钢架房 电话可放
王 13791017001

洪苑小区
48万
2.1.17. 4 平 25/2840
钢架房 电话可放
刘 15966630811

华信路单位宿舍
58万
2.8.15. 4 平 25/2840
钢架房 电话可放
王 13791017001

枫润山居
95万
3.8.10. 18 平 6/110
钢架房 电话可放
杨 13646404172

新天地小区
85万
2.8.10. 5 平 5/60
钢架房 电话可放
杨 13646404172

鲁能领秀城
165万
3.8.18. 155 平 6/110
钢架房 电话可放
李 18764153375

鲁能领秀城
75万
2.8.11. 44 平 6/2840
钢架房 电话可放
李 18764153375

鲁能领秀城
70万
2.8.18. 44 平 18/2840
钢架房 电话可放
魏 15165090933

鲁能领秀城
117万
3.8.18. 140 平 7/110
钢架房 电话可放
魏 15165090933

鲁能领秀城
75万
2.8.18. 44 平 11/2840
钢架房 电话可放
陈 15165097325

鲁能领秀城
76万
2.8.18. 44 平 28/2840
钢架房 电话可放
陈 15165097325

富翔天地
108万
3.8.11 平 11/110
钢架房 电话可放
王 13791017001

花园路浪潮宿舍
53万
3.1.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
王 13791017001

宸宇花园
82万
2.8.16 平 6/60
钢架房 电话可放
刘 15966630811

华能路
78万
3.1.10. 45 平 25/2840
钢架房 电话可放
王 13791017001

花园路单位宿舍
69万
2.8.10 平 4/60
钢架房 电话可放
杨 13646404172

时代新城
73万
2.8.10. 17 平 6/110
钢架房 电话可放
杨 13646404172

鲁能领秀城
170万
3.8.18. 171 平 11/2840
钢架房 电话可放
李 18764153375

鲁能领秀城
72万
2.8.18. 44 平 6/2840
钢架房 电话可放
李 18764153375

鲁能领秀城
65万
2.8.18. 44 平 18/2840
钢架房 电话可放
魏 15165090933

鲁能领秀城
128万
3.8.18. 145 平 4/60
钢架房 电话可放
张 15006416875

鲁能领秀城
120万
4.8.18. 168 平 25/2840
钢架房 电话可放
魏 15165090933

鲁能领秀城
390万
5.1.10. 204 平 10/40
钢架房 电话可放
魏 15165090933

华信花园
72万
2.8.11 平 6/60
钢架房 电话可放
王 13791017001

化纤厂宿舍
55万
3.1.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
刘 15966630811

新龙家园
115万
2.8.15 平 6/110
钢架房 电话可放
刘 15966630811

华龙组团
87万
3.8.11 平 6/60
钢架房 电话可放
刘 15966630811

化纤小区
51万
3.1.10 平 1/50
钢架房 电话可放
杨 13646404172

中建苑
79万
3.8.10 平 1/60
钢架房 电话可放
杨 13646404172

鲁能领秀城
135万
4.8.18. 157 平 5/110
钢架房 电话可放
李 18764153375

鲁能领秀城
78万
2.8.11. 44 平 25/2840
钢架房 电话可放
陈 15165097325

鲁能领秀城
165万
4.8.18. 147 平 6/110
钢架房 电话可放
陈 15165097325

鲁能领秀城
76万
2.8.18. 46 平 4/60
钢架房 电话可放
张 15006416875

鲁能领秀城南
45万
3.8.11. 13 平 7/110
钢架房 电话可放
魏 15165090933

鲁能领秀城南
1600元/月
3.8.11. 13 平 7/110
钢架房 电话可放
魏 13465319838

名人第
110万
3.1.11 平 25/2840
钢架房 电话可放
王 13791017001

佳宝路单位宿舍
59万
2.1.11 平 25/2840
钢架房 电话可放
刘 15966630811

新馨家园
52万
2.8.17. 66 平 1/60
钢架房 电话可放
刘 15966630811

东方花园
72万
2.1.10. 48 平 1/110
钢架房 电话可放
刘 15966630811

华能路单位宿舍
75万
2.8.15 平 25/2840
钢架房 电话可放
杨 13646404172

华信花园
72万
2.8.10 平 6/60
钢架房 电话可放
杨 13646404172

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
2.8.11. 104 平 1/110
钢架房 电话可放
唐 15806697732

鲁艺小区
77万
3.1.1. 110 平 5/60
钢架房 电话可放
杨 13793117573

历园新村
39.5万
2.1.1. 51 平 25/2840
钢架房 电话可放
张 15069163122

鲁能康桥
116万
3.8.18. 130 平 25/2840
钢架房 电话可放
魏 15069177723

小鸭集团单宿
64.5万
2.8.1. 40 平 4/60
钢架房 电话可放
付 15866696434

北坦小区
42.8万
2.1.1. 66 平 25/2840
钢架房 电话可放
付 15866696434

药山花园
85万
3.8.10 平 6/110
钢架房 电话可放
李 15098846364

无影山新村
48万
3.1.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
张 15064130745

药山康城
39万
2.1.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
关 13253112120

标山意福苑
35万
1.1.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
关 15253112120

天隆天和园秋园
67万
2.8.10. 6 平 25/2840
钢架房 电话可放
薛 15805409799

金牛小区
55万
3.8.10 平 6/60
钢架房 电话可放
李 15098846364

生产路单位宿舍
85万
3.8.1. 110 平 3/110
钢架房 电话可放
唐 15806697732

山大路宿舍
113万
3.8.1. 140 平 25/2840
钢架房 电话可放
唐 15806697732

未来城
73万
2.8.1. 4 平 25/2840
钢架房 电话可放
付 15866696434

理想嘉园
70万
2.8.1. 40 平 1/110
钢架房 电话可放
魏 15064036932

诺贝尔城
36万
2.8.1. 4 平 25/2840
钢架房 电话可放
张 15069163122

山大路单位宿舍
108万
3.8.1. 130 平 25/2840
钢架房 电话可放
杨 13793117573

金阁花园
68万
3.8.10 平 6/110
钢架房 电话可放
李 15098846364

金田苑
45万
2.8.10 平 1/110
钢架房 电话可放
关 15253112120

药山康城
35万
2.8.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
关 13253112120

金荣花园
18万
2.8.16 平 1/110
钢架房 电话可放
关 15253112120

太平洋西区
60万
2.8.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
薛 15805409799

标山紫金山小区
53万
2.8.10 平 3/110
钢架房 电话可放
张 15064130745

金冠花园
115万
3.8.1. 147 平 25/2840
钢架房 电话可放
杨 13793117573

鑫苑国际城市花园
77万
3.8.1. 4 平 1/60
钢架房 电话可放
张 15069163122

鑫苑国际城市花园
49万
1.8.1. 61 平 18/110
钢架房 电话可放
魏 15069177723

雅居园
85万
2.8.1. 46 平 25/2840
钢架房 电话可放
魏 15064036932

凤凰山路单位宿舍
52万
3.1.1. 74 平 25/2840
钢架房 电话可放
魏 15069177723

盖佳花园
53万
2.8.1. 46 平 6/110
钢架房 电话可放
杨 13793117573

太平洋东区
62万
2.8.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
薛 13805409799

缤纷五洲附近
43万
3.8.10 平 4/110
钢架房 电话可放
关 15253112120

工人新村北区
35万
2.1.10 平 6/60
钢架房 电话可放
薛 13805409799

路口北闸子
16.5万
2.8.10 平 3/60
钢架房 电话可放
张 15064130745

泉星小区
129万
3.8.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
李 15098846364

标山紫金山小区
46万
3.8.10 平 3/110
钢架房 电话可放
李 15098846364

湖光山色
86万
2.8.1. 140 平 18/110
钢架房 电话可放
杨 13793117573

鑫苑国际城市花园
71万
3.1.1. 110 平 1/110
钢架房 电话可放
魏 15069177723

鑫苑国际城市花园
81万
2.8.1. 46 平 25/2840
钢架房 电话可放
张 15069163122

太平洋小区
55.6万
2.8.1. 46 平 25/2840
钢架房 电话可放
魏 15064036932

十亩园
116万
3.8.1. 130 平 4/110
钢架房 电话可放
杨 13793117573

鑫苑国际城市花园
89万
3.8.1. 110 平 14/2840
钢架房 电话可放
杨 13793117573

药山花园
55万
2.8.10 平 4/110
钢架房 电话可放
张 15064130745

药山花园
43万
2.8.10 平 6/110
钢架房 电话可放
薛 13805409799

天隆天和园冬园
35万
1.1. 68 平 25/2840
钢架房 电话可放
李 15098846364

药山花园
14万
2.8.10 平 1/110
钢架房 电话可放
薛 13805409799

重汽翡翠郡
59万
2.8.10 平 25/2840
钢架房 电话可放
张 15064130745

太平洋小区
53万
2.8.10 平 3/110
钢架房 电话可放
张 15064130745