

限购、限贷，目前影响省城几何

1月21日，济南市政府发布《关于进一步贯彻落实房地产调控政策促进房地产市场健康平稳发展的通知》，济南楼市“限购令”正式出台。根据要求，各商业银行对贷款购买商品住房的家庭，首付款比例调整到30%及以上；贷款购买第二套住房的，严格执行首付款比例不低于50%等规定；购买第三套及以上住房的，则暂停发放贷款。从通知之日起至12月31日，本市及非本市户籍居民家庭，只能在市区范围内新购一套新建商品住房。

就在济南版“限购令”出台后5天，中央出台了“新国八条”，再次加大了宏观调控力度。截至目前，济南版“限购令”细则尚未出台，业内人士认为细则会与“新国八条”要求保持一致。尽管细则尚未出台，但自从出台“限购令”以来这段时间业内一直高度关注，开发商和中介机构都进行了相关政策分析。

三套房占一成 限贷影响更大

“限购令”主要是通过限贷的方式进行，比如二套房提高首付款比例，三套房则直接停贷。合富辉煌山东公司市场研究总监许传明认为，从目前的政策层面来看，与直接限购相比，限贷的影响更大，不怕限购，怕限贷。据合富辉煌山东公司的统计，济南和青岛的高档房业主中属购买三套房的

比重不到10%，重度投资并没有想象得那么多。1/3属于首次置业，中间的二次置业比例在40%—50%之间。按道理讲限购对需求的冲击不是太大。但购房者中有六成人需要贷款。根据目前济南房价，100万元都买不到很好的房子，加上要装修、买家具等花费，要买一套100万元的房子没有40万很难进行首次置业，没有70万很难进行二次置业。取消优惠利率并加息后，实际利率已经高于2007年的利率水平。金融门槛的提高将使许多需求被拒之门外。

世联怡高总经理朱江认为，房地产需求并未真正降下来，因为钱还是那么多，投资渠道还是那么少。“限购令”是强行抑制需求，这将导致一线城市的需求被驱赶到二三线城市，对住宅投资的需求将被驱赶到商业地产上。而且济南市的供应量一直不足，市场规



限购令抑制购房冲动

模狭小，供需矛盾今年看不到根本解决的可能，市场依然会在一段时期后爆发。

购房门槛提高 不少人被挡门外

一家不愿具名的中档楼盘营销总监在接受采访时说，“限购令”肯定会对市场有影响，但影响不会太大。从目前市场看，改善型需求在减少，但还不确定这是淡季的原因还是政策发威的效果。而三套以上住房销售从去年就已经开始减少。

一家高档楼盘的工作人员告诉记者，他们目前在等“限购令”细则的出台，不敢给客户任何承诺，只能善意地提醒客户是否符合购房的条件。这家楼盘尽管春节期间仍有外地客户成交，但一些外地客户由于原来有房产再次购买时就遇到了麻烦。这位工作人员告诉记者，与五证齐全的普通住宅相比，“限购令”可能使得小产权房受青睐，商业地产也会成为投资的受益者。

另一家高档楼盘的工作人员也认为，“限购令”的出台给一些购房者再次带来观望情绪，客户在购房时会更加谨慎。他认为“限购令”对高品

质、竞争力强的楼盘来说未必是坏事。春节期间到他们项目看房的外地人还是不少。他认为，“限购令”对于不同楼盘、不同人群来说影响是不一样的。比如位于郊区的楼盘来说，首次置业者受影响不大，而对购买140平米以上房子的二

次置业者来说，购房门槛陡升。尽管对于自己开发的项目信心满满，但考虑到置业者中六成人需要贷款，不乏拥有多套房产的客户，对“限购令”究竟会带来多大影响，这位工作人员还是心存忧虑。

(楼市记者 郑勇山)



资料片



信贷新政现挤出效应



调控下购房何去何从

1月26日，“新国八条”出台：取消首套房优惠折扣，提高二套房首付比例至六成；2月8日，央行再推加息利剑，自去年10月起，4个月内已经是第3次加息。连续加息后，五年期以上房贷利率已经由5.94%上升到了6.6%。

虽然专家普遍认为，连续加息是为了抗通胀，并非完全剑指房地产市场。但不少开发商认为，此次“新国八条”出台后的加息，对于房产调控的效果会起到稳固作用。

“取消房贷优惠、提高首付比例再加上加息，从信贷政策方面，一些资金实力薄弱的刚性需求、改善性需求首当其冲被挤出购房群体，会直接影响到楼盘的销售。”济南北部某开发商老总说。

购房成本增加 刚性需求受到抑制

去年9月份，小邢在济南东部一楼盘交了10万元定金，买了一套80平米左右的

两房。此时五年期以上的房贷利率为5.94%，又因为是首次置业，小邢可以享受85折的优惠利率，也就是他当时进行贷款买房可以按照5.05%的利率执行。但是由于开发商年底才拿到购房合同，春节过后提交按揭资料时，银行已经明确说明，优惠利率取消，同时要按照央行3次加息后的最新利率即6.6%执行。还贷利率增长了1.55个百分点，无疑购房成本大大提升。

不仅如此，采访中小邢还表示，和他买一个楼盘还一栋楼的一位购房者，在节前提交了按揭资料。但由于贷款利率提高，被银行通知前期开的收入证明中的金额不够还贷比例，批不下款，要求他想办法。那位购房者已经准备退房了。

采访中发现，连续加息、取消利率优惠之后，已经有部分刚性需求者暂缓了买房计划。一网站做的调查中也显示，约有4成购房者放弃了购房计划。“每个月还贷压力大增，根本承受不了。”刚到济南工作的小刘

说。

首付负担加重 改善型置业者降低需求

“加息对于二套房置业者影响不如首付比例提高影响更直接。”济南一高档住宅销售经理说，“看似首付比例只是由5成增加到了6成，但是对于不少家庭来说能够凑到5成首付已经倾其所有，所以再拿出一部分款非常困难。”

二套房置业者多是改善型需求，有不少是卖出第一套房子作为第二套首付的购房者。首付比例由30%提高到50%，挤出了一部分改善型置业者，再提升至60%，会再有一部分购房者被挤出。

“首付比例提高的情况下，购房者要么选择暂缓计划，要么选择降低购房需求。比如减少户型面积、选择低楼层、甚至其他价位低一些的楼盘等。”一位楼盘销售经理说。

(楼市记者 杨会想)

加息前后首次购房按揭贷款变化情况

(以贷款50万元、贷款年限20年、等额本息方式计算)

时间	基准利率	85折优惠利率	月还款额(元)	月还款变化(元)	还款总额(元)	还款总额变化(元)
2010年10月20日加息前	5.94%	5.05%	3313.6	—	795265.16	—
2011年2月9日加息后	6.60%	—	3757.36	↑443.76	901766.49	↑106501.3

2011年1月26日，新一轮的房地产调控政策正式出台，简称“新国八条”。此次调控的特点在原有政策基础上进一步升级，并在限购、价格控制、信贷、税收等环节加大力度。

首付、利率提高，购房者压力增大

“新国八条”第四条规定，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

这一措施继续收紧房贷政策。之前二套房首付从最早的4成升至5成，现在再进一步把首付提高至6成。如在市区购买一套100平米总房价140万元的房子，二次置业家庭仅首付就达到了84万元，首付款提高了14万元，因此对一些大户型住宅和高端住宅的改善型住房需求购房者来说，首付6成产生不小的购房压力。研究地产的专家也表示：二套房贷首付的进一步提高将对改善型需求的买家产生极大的影响，这次调控从原来的抑制投资性需求波及到抑制改善型需求。

税费增加，购房计划生变

从二手房看，新政的执行也产生了不小的影响。“新国八条”中规定，调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税。这将加大市民转让房屋的成本。

业内人士指出，随着营业税继续上升，税费成本会转嫁到买家身上，由于购房成本不断上升，将对购房需求产生或多或少的影响。

采访中，记者发现对于一部分刚性需求的购房者来说，的确存在一定的压力。工薪阶层王敏是标准的刚需客户，目前她居住的是一套70平米的首套房，为了照顾父母她打算购置一套120平米的三居室新房。整个2010年的下半年，全家人都在不断的看房过程中度过，而房价的上涨，利

息和首付的提高，不得一次又一次的让她改变购房计划。经过半年多的看房经历，她认为济南的房价下降的可能性不大。去年一年，调控从始至终，用她的话来说就是“政策对房价的抑制没有什么效果，倒是房贷提高了，利息上调了，加大了购房压力。我们买房人的步伐稍一停顿，紧接着就得一路小跑的追房价了。”

抗通胀，不动产最给力

侯女士，目前有四套房，自住一套距离市区近的140平米的三房，替换了下来的小户型用于出租，还有两套公寓用于投资。谈到房价，唯一让她有些吃不消的是房贷，除了一套房子是一次性付款，其他的房子加起来每月要还款近8000元。虽说交房后租赁能缓解一部分还款压力，但对租赁市场的未来预期也存在一些不确定因素。但同样是投资，刘女士对不动产的投资相比于其它投资产品倒也收获颇丰，她觉得这几年买这几套房子还是很值得的，而抗通胀成为其最大的优势。采访中侯女士说“只要是不影响生活品质，投资的房产暂时不会去变现”。

“国八条”坚定调控决心，房价走势将趋稳定

此次国务院再出重拳，已经完全表达了国务院坚定不移的调控房地产市场的决心。采访中很多地产人士表示，理性的楼市利于房产行业，只有一个健康的环境才能有利于房地长市长期的发展。而国家政策调控的初衷还是抑制房价过快增长，让房价回到一个合理的水平。在现有的政策环境下，购房者希望通过政策调控让房价下跌还是需要一个漫长的过程。以往楼市调控过后，往往会短暂的出现楼市观望，过后积累的需求的集中释放也将再次将楼市推入一个新的回暖期。

(楼市记者 贾婷)