

二套房首付六成 长清章丘也限购

济南楼市调控政策再升级：只要有过房贷记录的，再买都算二套房

□记者 赵国陆

生活日报4月19日讯 二套房贷款最低首付比例从40%上调至60%，非本地户籍家庭购房最低首付比例从30%提高至60%，商业贷款最长年限从30年缩短为25年，下证不满两年禁卖房，限购范围扩大至长清、章丘……19日晚，济南市政府办公厅下发通知，进一步完善调控措施，促进房地产市场平稳健康发展。

《济南市人民政府办公厅关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(济政办发〔2017〕13号文)提出，针对当前房地产市场形势，为进一步贯彻落实中央、省房地产市场调控的有关政策，促进济南市房地产市场平稳健康发展，经市政府研究，确定对当前房地产市场有关政策进行调整。在土地供应方面，明确提出优化居住用地供应。本着“增加总量、控制热点、均衡供地”原则，实施精准供地，平抑土地市场。同时，引导企业理性竞价。

结合土地出让溢价率提高项目预售条件，居住用地出让溢价率达到100%以上(含)的，项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可；溢价率达到150%以上(含)的，项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可。设定居住用地出让最高限价，当竞买人报价超过最高限价时，按竞基础设施或公益设施建设进行出让。

济南市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的，申请住房贷款均视为第二套住房贷款，首付比例提高至60%。其中商业按揭贷款最长年限缩短至25年，公积金贷款执行基准利率的1.1倍。

暂停向使用过2次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。

非本市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至60%，商业按揭贷款最长年限缩短至25年。

除了限购限贷外还限售。限购区域内自本通知施行之日起购买的住房，必须取得不动产权证满2年后方可上市交易。

同时，依法严厉查处捂盘惜售、炒作房价、制造和散布虚假信息、发布虚假房源及价格信息、欺骗消费者交易等违法违规行为。对涉案开发企业和中介机构，一经查实，依法从严从重处理，开发企业停止预售及网签，2年内不得参与本市土地交易，中介机构吊销营业执照，并列入失信企业“黑名单”。

除了主城区之外，将长清区、章丘区纳入限购范围，本次及此前已出台的调控政策一并执行。该通知自2017年4月20日起施行。

限购限贷限售齐上阵

济南最严调控政策全解读

□记者 赵国陆

二套房认定标准再收紧 只要用过房贷再买算二套

杀伤指数：★★★★★

原文：济南市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的，申请住房贷款均视为第二套住房贷款，首付比例提高至60%。

解读：二套房房贷首付提高到60%，并不是什么新招。2011年2月至2015年3月的四年间，济南二套房贷款首付比例一直是60%。只是最近两年在去库存大背景下，才把二套房首付比例降下来。

关键在于二套房认定上。此前，济南市各大银行对二套房的认定有松有紧。宽松时只认贷，即只要家庭名下的住房贷款已还清，再次贷款购房就按首套房算。严格时认房又认贷，即名下有一套房子，不管贷款是否结清，再次申请贷款买房，最低首付都按二套房执行，即40%。最新出台的房贷政策，又追加了一条：只要此前有过贷款买房记录，再贷款买房，就按二套房首付比例执行。

驻济一家银行的信贷经理坦言，这是一记狠招，堪称史上最苛刻的认定标准。哪怕现在名下没房子了，只要之前贷款买过房，现在想买房，一律算二套房，最低首付款比例60%，而且利率在基准利率的基础上上浮10%。贷款记录从人民银行的系统里一查就行，对购房者来说，几乎没办法规避。

用过公积金，贷款利率上浮

杀伤指数：★★★★★

原文：二套房商业按揭贷款最长年限缩短至25年，公积金贷款执行基准利率的1.1倍。暂停向使用过2次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。

解读：之前新房贷最长可贷30年，除非贷款人年龄超过35岁，无法在65岁前还清贷款。二手房贷款期限和房龄有一定关系，但多数可贷30年。此次房贷期限一刀切缩短，商业贷款最长年限缩短至25年。少了5年的还款期，意味着月供要有一定幅度提高，还款压力加大。

另外，公积金贷款还补了一刀。跟商贷一样，有过公积金贷款记录的，再申请公积金贷款也算二套房，首付比例提高到60%，而且利率还上浮1.1倍。2012年时，济南曾规定首次使用公积金贷款买第二套房，首付最低六成，但利率没上浮过。这一次可谓一记组合拳，首付和利率双重打压。用过两次及以上公积金贷款的，暂停发放贷款。

外地家庭购房，首付最低六成

杀伤指数：★★★★★

原文：非本市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至60%，商业按揭贷款最长年限缩短至25年。

解读：对外地户籍购房者来说，这无疑是个坏消息。就算买一套总价150万的房子，起码得拿出90万的首付款。而非济南户籍的购房群体多数是刚需族，如外来务工人员、留济的大中专毕业生等，首付比例从之前的30%提高到60%，会令相当一批刚需群体止步于首付款。

“堵住了外来炒房者的同时，也对刚需族造成了不小的杀伤力。”业内人士称。

取消“提公积金缴维修金”

杀伤指数：★

原文：取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。

解读：2016年3月7日起，济南住房公积金管理中心调整政策，允许提取住房公积金缴纳住房维修资金。众所周知，住房维修资金是在交房时必须缴纳的一笔费用，相当于给房子交了一份养老保险，济南市规定，带电梯的住宅按120元/平方米的标准收取，如果是100平方米的房子就得12000元。此前，这笔钱缴完后，可提取一次公积金。这次政策调整后，就取消了这一短命的购房“福利”。

下证不满两年不准卖

杀伤指数：★★★★★

原文：限购区域内自本通知施行之日起购买的住房，必须取得不动产权证满2年后方可上市交易。

解读：这其实就是限售。政策本质上是抑制投资购房者倒卖房屋从中获利。分析人士认为，限购、限贷政策主要冲击的是房地产开发企业，而限售主要冲击的是自持卖房人群。2016年各城市楼市升温，吸引大量投机投资者进入。2年内限售，等于把投资者锁定了，投资成本大幅提高，房子难以用来炒了。

限售大招大概始于3月25日厦门市出台商品住宅“限售”政策，记者粗略统计，截至4月12日，起码有13个城市先后出台了“限售”政策，包括福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、成都等。观察这些城市的政策可以发现，限购、限贷政策执行期相对较短，一般为1-2年；限售一般为2-3年。

本次“限售”政策在时间上的设定主要有两个目的：将活跃的楼市需求冻结并后置，避免快进快出的投机炒作行为；为楼市后续政策调整争取更多时间，如房地产税立法、不动产登记等。

长清章丘加入限购阵营

杀伤指数：★★★

原文：除了主城区之外，将长清区、章丘区纳入限购范围，本次及此前已出台的调控政策一并执行。

解读：济南主城区限购后，未进入限购范围的章丘房地产市场火得一塌糊涂。早有声音呼吁将章丘纳入限购范围。此前长清虽不在限购范围内，但在计算家庭住房套数时，在长清拥有房产也是占名额的。这次政策打补丁，东西两个卫星城首次进入限购状态，势必对当地过热的市场泼一瓢冷水。

从土地市场来看，特别是章丘该降降温。今年2月，章丘出让住宅用地，热门地块的楼面地价一路拍到了4000多元/平方米。房价涨幅丝毫不亚于去年的主城区，出现非理性购房的苗头，二手房市场毁约现象不少。因此，业内人士认为，采取限购等政策非常及时和必要。



地价翻番 封顶才能卖房

杀伤指数：★★★★★

原文：优化居住用地供应。本着“增加总量、控制热点、均衡供地”原则，实施精准供地，平抑土地市场。同时，引导企业理性竞价。结合土地出让溢价率提高项目预售条件，居住用地出让溢价率达到100%以上(含)的，项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可；溢价率达到150%以上(含)的，项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可。设定居住用地出让最高限价，当竞买人报价超过最高限价时，按竞基础设施或公益设施建设进行出让。

解读：土地市场也出大招了。相比去年的“济八条”，这次的措施操作性更强。济南一家房企的负责人表示，土地溢价率与预售条件挂钩，算是创新性的政策。目前，住建部和国土部要求库存低于6个月的，加快工地节奏，同时严格禁止出现新的地王。这对地方政府来说是个不小的考验。济南这次出台的新政策，溢价率超出100%，封顶才能卖房，溢价达到150%，必须建成竣工验收通过后才能卖。没有有限地价竞价，因为后期操作中不好监管和控制。但是限地价，竞修路等基础设施、建学校医院等公益设施，是比较好掌控的。地王恐怕是很难再出现了。

捂盘炒房 两年禁拿地

杀伤指数：★★★★

原文：依法严厉查处捂盘惜售、炒作房价、制造和散布虚假信息、发布虚假房源及价格信息、欺骗消费者交易等违法违规行为。对涉案开发企业和中介机构，一经查实，依法从严从重处理，开发企业停止预售及网签，2年内不得参与本市土地交易，中介机构吊销营业执照，并列入失信企业“黑名单”。

解读：这一禁令也不新鲜，之前喊过很多次。业内人士认为，如果真的落实到位，从严从重处罚，这是一大利器。从惩戒措施来看，可谓严厉，开发商停止预售和网签，2年内禁止拍地。中介机构则直接吊销营业执照，打入黑名单，关键在落实。监管力量可能有限，可以发动群众的力量，鼓励举报和曝光。

济南在售房均价两成以上过万元

19日记者从省政府例行新闻发布会获悉，一季度全省生产总值16653.3亿元，同比增长7.7%。济南、青岛部分区域房价过快增长现象初步得到遏制。

省统计局巡视员、新闻发言人刘兴慧介绍，3月份，济南、青岛新建商品住宅价格环比分别上涨0.6%、0.9%。从济南、青岛在售项目看，销售均价在5000-10000元之间的项目占大头，分别占55.0%、47.7%；销售均价在10000元以上项目，分别占23.2%、28.8%；销售均价低于5000元的项目，分别占21.8%、23.5%，这部分项目主要分布于所属县。

“去库存”见成效，现房待售面积降至2016年以来最低水平。3月末，全省商品房去化周期12.6个月，同比减少8.1个月。住宅去化周期8.9个月，同比减少7.2个月，其中济南、青岛去化周期分别减少至5.1和6.7个月。 记者 杨璐