

楼市调控多波联动

房价进入“理性轨道”

2011年新年伊始,提高存款准备金率、加息、“新国八条”等一系列政策相继而来,接着“鲁版国八条”、“济十条”、“限购”、“明码标价”、“一房一价”等政策又紧锣密鼓地“走”了半年。

“新国八条”
冲击力度最大

2011年1月26日国务院公布八条最新楼市调控政策,“新国八条”使得第三次调控最终浮出水面。“新国八条”中对税收、信贷、限购等方面做出解读: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;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;对于房价过快上涨的城市,在一定时期内,从严制定和执行住房限购措施。

“新国八条”中,“限购”当属冲击力度最大。与2010年的限购政策不同的是,在2010年,不论这个家庭拥有多少套住房,都允许其再购买一套。新国八条则彻底堵住了再次购房的口子。2010年共有14个城市加入限购的行列,新国八条一出来,基本上扩展到全国,不仅限购的城市范围扩大,购房的门槛也被提高,对住房需求、投资性需求产生重要影响。

“鲁版国八条”
等延续严控政策

2月21日,山东省人民政府出台“鲁版国八条”,基本延续了“新国八条”的内容,主要影响的城市是济南和青岛。2月25

日“济十条”细则出台,在税收、信贷政策方面与“新国八条”相同,在保障房建设方面有了量化指标,规定今年年底前,建设保障性住房3万套,其中,新开工公共租赁住房不低于2.3万套。

“济十条”主要延续了国八条的内容,在原有基础上进行细化和量化,主要表现在对确定调控监测小组名单、保障房面积的确定、对济南市限购范围的确定等。济南市限购范围的确定引起济南房地产市场轰动,无论是开发商还是购房者,都对“限购”保持谨慎态度。“限购”政策直接剥夺了部分人的购房资格,引发了一波退房潮。

商品房销售“明码标价”

3月16日,国家发改委出台《商品房销售明码标价规定》,要求商品房销售实行一套一标价,并明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。按照《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》文件要求,对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目,要在规定时间内一次性公开全部销售房源,严格按照申报价格明码标价对外销售。5月1日起全国执行。

该政策的目的是规范房地产市场秩序,着力解决当前商品房销售中存在的标价混乱、信息不



楼市调控一波接一波

透明、价格欺诈等问题。政策出台后,济南在售开发项目启动明码标价新规,对于不执行的房企单位进行媒体曝光,保护消费者合法权益。房地产销售市场上信息不对称的情况开始改观。

“一房一价”难控房价

5月16日,山东省物价局出台《山东省商品房销售明码标价规定实施细则(试行)》,该细则在《商品房销售明码标价规定》的基础上加以细化。细则要求,《实施细则》明确规定,已取得预售许可和现房销售已备案的房地产经营者,应按住房城乡建设主管部门规定公开的时间要求和内

容,将取得预售许可和备案的商品住房项目一次性公开全部销售房源及每套房屋价格,严格按照预售方案申报价格明码标价对外销售。

一房一价政策有积极的一面,同时也存在一些负面影响,规定要求一次性公开买套房子的价格,而且在销售期间价格不能随便更改,那么多房子的合理定价就成为关键。如果开发商定价较低,利润将会减少,如果想涨价,重新申报备案的一系列流程可能会对销售带来不良影响,所以开发商很可能将价格定得比当期的实际合理价位偏高一些。这样有可能导致市场价格虚高的局面,对房价的控制效果起到不良

影响。

上半年动用八次金融杠杆

截止今年6月,央行6次上调存款准备金率,一直保持着“一月一调”的提升节奏。此次上调之后,大中型金融机构存款准备金率达到了21.5%的高位。此外,连续加息两次。

通过准备金率的持续上调,意在进一步回笼市场的流动性,控制物价上涨的货币因素,缓解居高不下的通胀压力。存款准备金率的提高,将会使得银行信贷额度继续从紧,从而流行房地产市场的资金将会更加有限。

(楼市记者 陈晓翠)

城建之变提升居住水平

2011年是十二五的开局年,一城三区的规划将陆续完善,济南市城市建设将陆续展开。西客站高铁的完成和二环西路高架桥的建设提

升了西部片区的开发价值,不仅改变了西部的面貌,也提升了济南整体的形象。东西部新城建设趋于平衡,老城区改造也在有条不紊的进

行,新项目新街道建设紧锣密鼓的展开。2011年上半年已经过去,我们回首过去的六个月,记录上半年济南城市建设的大事。

西客站运行
成最大市政事件

2011年上半年济南最大的事儿莫过于西客站地开放,京沪高铁地正式运营。京沪高铁带着济南走进了高速时代,缩短了济南与北京、上海等城市的距离。承载高铁的西客站正式投入使用,将济南的西客站片区带入高速发展时期。

占地面积为2.98平方公里的西客站核心区西起高铁

站,东到腊山北路,南到张庄路延长线,北至兴福路,规划为“双轴、双心、多点”的空间结构,并将依托高铁站建设发展成为集文化艺术交流、会议会展、金融服务、总部经济、商业休闲、多功能居住等功能为一体,环境优美、配套完善、活力充盈的现代化新城。京沪高铁不仅能带动西部片区的经济发展,也将实现济南都市圈的规划。

张庄路等主干道
拓宽改造

西部主干道张庄路3月10日开始拓宽改造,改造后的张庄路快车道规划50-60

米,由原来的双向四车道拓宽为双向八车道,而且还将进行排水改造以及对地下管网的升级。改造后,张庄路将成为济南西部的“绿化长廊”。

“济广高速济南连接线工程”3月31日获得省发改委批准通过。二环西路高架桥和北园高架连接线两部分将在年内动工。该项目建成后,济南西部将再添一条南北快速通道,北园高架西部断头也将完成对接,济南将形成王字形的快速交通体系。

小清河新建
跨河桥梁将通桥

小清河综合治理二期工程新建跨河桥梁12座即将通桥。小清河综合治理已经接近四个年头,当年被污染的小清河渐渐恢复清澈。12座桥的通桥也意味着小清河成为南北必经之路。

着力打造东部新区
中央商务区

历下区今年将推动人寿大厦、启德国际金融中心、历下金融商务服务中心、奥体西路组团等8个项目,着力打造东部新区中央商务区。历下区打造商业中心,提升历下区的经济实力,形成济南新的商业格局。

(楼市实习记者 马韶莹)



西客站效果图

清凉DIY、优质房源大放送

楼市七月绽放“新气象”

小暑刚过,省城楼市随着夏日不断升温,各房产商纷纷推出精彩活动、优质房源,让人们在炎炎夏日感受省城楼市新气象。

清凉DIY缤纷纷呈

7月9日,第二届“火炬东第一——东院杯我爱游泳”少年儿童游泳比赛正式开赛。比赛本着“友谊第一,比赛第二”的原则,为孩子们提供了一个交流友谊与游泳技术的平台,有力地促进了游泳爱好者切磋游泳技能和交流,丰富了少年儿童在课余生活中的体育活动。据

悉,整个比赛前后将持续5周时间。

7月10日,国际花都·泉景园在其接待中心举办了一场以弘扬中华文化“我行我塑”为主题的面塑DIY活动。活动现场特别邀请技艺精湛的面塑大师亲临献艺,互动多多,嘉宾们津津有味地学习和感受着中国传统文化。这次面塑艺术节地成功举办,进一步建立了泉景园与新老客户之间的亲密关系,为构建和谐宜居的泉景园社区奠定了良好的基础。据了解,泉景园“清凉一夏”主题系列活动从7月份开始拉开帷幕。每个周末,

接待中心都会举办热闹有趣的互动活动。

优质房源亲情放送

重汽翡翠东郡以首付九万,低总价、大社区、不限购推出系列刚需性住宅产品。社区拥有多种经营业态,集中引进超市、金融、邮电、健康卫生等醇熟配套,标准化运动设施,网球场、排球场等运动场地;3200平米的9班幼儿园配有高质量的教学硬件,引入一流师资,教育配套资源丰富。

7月9日杰正·岭寓售楼处正式开放。项目以36-75㎡

户型成为旅游路上唯一的精装公寓项目,以其总价低、配套全、园林美的稀缺价值备受置业者关注。除地段、环境优势外,项目周边商业、教育配套齐全。

限购令下,“一步到位”置业理念凸显。天鸿万象新天适时推出110-145平米南北通透三房。据悉,户型公摊比例为18%,主卧4.3米进深,各功能空间均为全明。除高性价比比户型设计外,价格优势凸显,据项目负责人介绍,面积113平以上的户型其总价在70万左右,这在济南市场已是罕见。

电视剧《裸婚时代》的热

播,让“裸婚”成为当下最热门的话题之一。近日鲁商·常春藤在巡展时就打出了“拒绝《裸婚时代》”的口号。推出单价仅4850元/㎡起的房源,这在济南当前房产市场中,是年轻人非常容易接受的价格,适合作为婚房。

记者从城乡建设部门获悉,济南市将着力打造城镇、次中心城市的建设。未来3-5年,将把章丘发展成实力较强的中等城市,重点打造具有历史文化传统和泉水特色的山水园林城市。作为占据章丘新政务板块的中心位置的山水泉城,集文化、景观、配套、商业于一体,营造“理

想的泉文化公园社区”。

商铺投资依旧高涨

华强商铺化公寓依托华强广场的支撑,衍生出居住、办公、产品展示交易、商务接待和实体店五大功能,成为济南首席且唯一的商铺化公寓。华强商铺化公寓将公寓与卖场实现零距离联动,实现资源共享,通过人流、信息流、物流、货源等方面的保障以实现公寓的商铺化运营。据悉,华强广场楼王B栋30-60㎡商铺化公寓7月16日全城公开。

(楼市实习记者 杜壮)