

GONG JI JIN XIN ZHENG SHI SHI

公积金新政实施

从2012年10月8日起,济南住房公积金管理中心对住房公积金贷款可贷额度计算方式、连续缴存公积金时间等多项政策进行调整。新规取消了额度为“借款人及共同还款人公积金月缴存额之和÷缴存比例×12个月×贷款年限×40%”的计算方式,仅保留“借款人及共同还款人公积金账户余额×15”为公积金贷款额度的计算方式。并调整公积金贷款的最高额度。公积金新政规定,一人缴存公积金的职工家庭,最高贷款额度调整为25万元。初入职场的老张所在单位按月基本工资1800元为基准缴纳公积金,缴纳比例为单位和个人各7%,按照公积金新政计算,以贷款30年计算,最多仅可贷款32.4万元。

WAN KE QU XIAN RU JI

万科曲线入济

万科初入济南,采取的是曲线落地的策略,同当初保利、中海初入济南时如出一辙。2012年9月,万科与天泰战略合作,进而与天泰一起进行天泰奥体太阳树项目的建设开发。12月3日,低调入济的万科以15.8亿元竞得济南市历城区花园路以南、化纤厂以东一地块,时隔三月再次在济南施展大动作。

据悉,万科济南首作之所以选择奥体板块,是因为看重了区域的发展速度和潜力,该区域将成为济南的城市新都心。项目地块位于奥体中心、高新区、汉峪金融商务中心、济南CBD四大圈中心,是奥体板块的核心区域。

XI KE ZHAN PIAN QU CHENG ZHU LI

西客站片区成主力

随着西客站的开通以及十艺节的举办,济南市把西部尤其是西客站片区作为一个重点片区来打造,西部得以迅速崛起,尤其是西客站片区目前成了济南市房地产市场的主战场。

根据2012年的土地成交统计数据,截止12月初,济南市通过招拍挂出让土地107块,出让土地面积达5793347平米,建筑面积一共17624072.4平米。其中,仅西客站区域成交土地达48幅,整个西客站区域土地成交的幅数接近济南市土地成交幅数的一半,成为济南市今年土地成交最热门和集中的区域。

根据统计数据显示,从9月底开始,西客站区域成为中建、恒大和绿地的战场,三家房企先后不断增加房源供应,次次皆取得不俗的销售业绩。

JI NAN DA ZAO "GONG JIAO DU SHI"

济南打造“公交都市”

根据建设部要求的“公交都市”标准,省城今后三年至少增加3000辆公交车;今年年底前,政府财政与企业共同出资购置300辆新车;今后新建或改扩建城市主干道,公共交通港湾式停靠站设置比例达到100%;2万人以上的居住小区都应配套建设公交首末站或换乘枢纽;城市建成区的公交站点500米覆盖率应达到90%以上,从而实现主城区内500米内能上车,5分钟内可换乘。未来,济南将建设公交、农村客运换乘点,实现城市公交网、农村客运网的无缝衔接,努力打造一小时生活圈,争取5年后公交分担率由现在的不足30%上升为40%。据介绍,济南还将新建二环西路、纬十二路及北园大街延长线、腊山北路等BRT走廊,规划建设二环西路电车BRT线路,现有的“二横三纵”快速公交网络,也将拓展到“五横七纵”。

JING JI XING BIE SHU CHENG XIN CHONG

经济型别墅成新宠

2012年房地产十强企业、20年别墅世家——碧桂园控股进入山东,入驻济南。碧桂园·凤凰城作为碧桂园控股首驻济南的开卷力作,项目斥资6800万元倾力打造立体叠景园林,园区配备有多功能休闲娱乐会所,3000平米叠水泳湖,便利生活超市等。项目主打186-260平米园林美墅,户型合理,经济实用,宜投资宜自住,填补了济南高性价比别墅市场的空白。同时也将购房者遥不可及的居住梦想,变为触手可及的现实。2012年11月3日,济南碧桂园凤凰城首次开盘,销售额达6亿。“一百多万也能住得起别墅,这让我的别墅梦提前10年实现”,张先生看着自己手中的购房合同,激动之情溢于言表。

SHOU TAO FANG DAI KUAN LI LV HUI TIAO

首套房贷款利率回调

2012年五六月各银行纷纷放开个人首套房贷利率8.5折优惠,9月初部分银行又开始取消首套房贷利率优惠,风云变幻让购房者大为错愕。

从2011年8月开始,由于银行新增贷款总体偏紧,贷款利率普遍上浮,包括中农工建在内的商业银行率先取消首套房贷优惠利率,随后,中小商业银行陆续跟进。最终,几乎所有商业银行都取消了首套房优惠利率,最为紧张时期,首套房贷利率还会在基准利率基础上上浮5%~10%不等。这种局面一直维持到2012年3月。随着市场回暖,银行贷款利率有所松动,并有银行开始恢复八五折优惠。到2012年5月,各大银行陆续恢复八五折优惠。

2012 济南十大热点事件

Redian

HENG DA GUO JI JIN RONG ZHONG XIN JI NAN KAI JIAN

恒大国际金融中心济南开建

2012年12月21日,位于山东济南城区的CBD项目“恒大国际金融中心”正式奠基。按照规划,项目建成后,560米超高层大型城市综合体将成为华东乃至辐射华北的新地标。据了解,恒大国际金融中心是恒大集团

在山东乃至整个华东投资额最大的战略项目,其中主楼规划为560米城市中心广场地标建筑。据悉,恒大国际金融中心高度将超过目前492米中国第一高楼上海环球金融中心。

GUI DAO JIAO TONG YI TONG GUO GUI HUA SHE JI

轨道交通已通过规划设计

2012年9月份,济南召开的全市治理交通拥堵工作动员大会明确,未来三年,济南市将完成轨道交通1、2号线和5号线长清段工程可行性研究报告,做好1号线及5号线长清段的建设前期准备工作,启动大运量轨道交通建设。

记者了解到,济南的轻轨建设已经通过规划设计,由济南西站直接接入长清,也就是轨道交通5号线,全长30公里,轻轨建成后,由济南西站到长清只需10分钟时间。

HAN YU PIAN QU JIANG CHENG DONG BU SHANG WU ZHONG XIN

汉峪片区将成东部商务中心

汉峪片区位于经十路以南,刘智远路和旅游路两侧地区,东至莲花山、城墙岭,西至玉顶山、盖子山,是东部新区的重要区域功能,规划该片区以商业金融、总部经济、生活居住为主导功能,包含一定规模的产业研发用地,并发展兼具配套服务设施和市政基

础设施用地的生态型综合性区域。该片区规划目标为济南市“十二五”期间“做强城市功能,做靓城市形象,高标准抓好新城区开发建设”的重要片区和载体。规划沿经十路南侧布置以商务办公、科研设计、商业服务等功能为主的总部基地南区,是汉峪片区的核心区。

“XIAN FANG XIAO SHOU” YIN BO LANG

“现房销售”引波浪

2012年8月23日,在山东省保障性安居工程和房地产市场调控工作会议上,山东省副省长夏耕表示,山东省将强化商品房预售监管,选择有条件的开发项目,开展商品住房现房销售试点。消息爆出后在全国范围内引起热议,

关于“取消预售制度”的言论再次甚嚣尘上,这也让一向保守的山东处于风口浪尖之上。只是风浪过后,终究归于平静,现房销售被提及后,直至今日仍未有实质性进展。

(楼市记者 马韶莹)