



青岛松绑限贷,只认房不认贷

卖唯一住房并还清贷款,再购房按首套房贷认定

青岛9月1日全面解除限购政策后,楼市小幅回暖。23日,青岛又释放房贷松绑信号,新出台的《关于完善保障性住房和市场多层次需求住房建设体系的意见》规定,出售唯一住房又新购住房的居民家庭清偿原购房贷款后,再次申请住房贷款的,按首套房贷认定。

本报记者 蓝娜娜

六部门联合发文,获金融系统认可

23日,青岛市国土资源和房屋管理局官网发布《关于完善保障性住房和市场多层次需求住房建设体系的意见》。与以往单部门下发文件不同,该意见由青岛市国土资源和房屋管理局、青岛市城乡建设委员会、中国人民银行青岛市中心支行、青岛市住房公积金管理中心、青岛市地方税务局、青岛市规划局六部门联合下发。

记者了解到,自8月1日部分解除限购、9月1日全面解除限购以来,青岛楼市虽逐步回暖,但受到贷款限制、公积金新政的影响,回暖力度仍欠“火候”。

对于目前购房者最为关注的房贷问题,该意见明确提出,对居民家庭购买首套住房在首付比例、贷款利率等方面给予优惠。出售唯一住房又新购住房的居民家庭清偿原购房贷款后,再次申请住房贷款的,按首套房贷认定。同时,住房公积金管理机构在确保资金安全和正常提取的前提下,优先满足公积金缴存职工首次利用公积金贷款购房需求。

“按照之前的规定,居民家庭即便卖掉了唯一一套还清贷款的房子,之后再购房,贷款也按照第二套执行。如今按照首套房贷款利率执行,相当于放开了贷款的限制。”科威国际不动产青岛总经理孙杰说。

房价点评网青岛高级分析师张斌表示,“文件发布单位中包括中国人民银行青岛市中心支行,这说明此发布口径已获得

金融系统认可,但各银行审核标准仍可能存在差别,指导性文件后的具体落实有待观察。”

90平以上商品房开发商自主定价

该意见要求积极活跃房地产交易市场,以独立楼栋作为办理商品住房项目预售许可的最低单元。对开发企业申报的商品房预售价格实行弹性调节,套型面积在90平方米以上的商品住房不再进行预售价格管理。

据了解,根据此前的房屋预售价格管理规定,自2011年4月2日至2015年12月31日,已列入季度商品房预(销)售管理计划的商品房项目,如果房屋平均销售价格超过本市上一年度新建住房价格平均涨幅,房地产开发企业应当按照原程序重新申报。

“房地产市场的发展方向就是行政化逐步退出,最终实现全面市场化。如今,90平方米以上商品房开发商自主定价就是这个趋势的一种表现。将界线设置在90平方米,主要针对的是改善型和大户型住房,对于刚需住房的价格还是有控制的,这也体现了差异化的思想。”张斌说。

此外,该意见还规定力推适合刚性需求的中小户型,中低价位楼盘项目加速入市,在预售审批环节主动提前介入,实行一条龙服务,确保相关开发企业申办预售许可一次通过。

商业银行将增住房开发贷款供应

《关于完善保障性住房和市场多层次需求住房建设体系的意见》要求,持续加大保障性住房建设力度,在青岛第三个住房保障发展规划期内(2014-2016年),保障性住房建筹总量不低于3.5万套,其中建筹公共租赁住房不少于3万套,保障性住房供应总量不低于3万套。在推进公租房建设的同时,收购部分商品房屋作为公租房源。

对非重点监管资金即报即批,做到随时申请,随时拨付;分类调节预售监管资金拨付力度,综合考虑企业信誉和开发资质等级情况,将重点监管资金拨付比例上调5%-20%;对其他资质较低及信誉不良的开发企业,严格实施重点监管资金全额监管,以防范风险。

各商业银行要增加住房开发贷款供应,并向商业银行总行积极争取开发贷款额度,优先保障普通商品住房开发项目合理资金需求,进一步提高开发贷款授信审批效率。对达到授信条件的开发贷款,要及时发放。

本报记者 蓝娜娜

后市影响

房贷松绑

二手房价或下降

根据房价点评网相关统计,青岛购房者中,50%为刚需型购房,40%为改善型购房,10%为投资型购房。

“《关于完善保障性住房和市场多层次需求住房建设体系的意见》对房贷政策的规定,需要购房者同时满足唯一一套住房出售和还清房贷。现在,有不少改善型购房者在买房时,对于是出售已有房屋去交齐新房款,还是保留已有住房去贷款犹豫不决,现在政策一出,不少人会选择出售已有住房。”张斌说。

张斌分析称,在此影响下,青岛二手房房源量将会有所上涨,由于二手房购买者的数量是一定的,因此会出现供大于求的局面,如此一来,二手房价格会有所下调。

根据数据统计,今年年初至今,青岛市商品房供应量为8万套,其中90平方米及以下住房3.7万套。截至目前,青岛市商品房成交量约5.6万套,其中90平方米及以下住房销量约2.7万套。

“从数据来看,不论是供给还是成交,刚需房都是主力。因此,这次意见虽然为了活跃房地产市场而允许开发商对90平方米以上房屋自主定价,但对市场来说还是可控的,对于刚需购房者是有保障的。”张斌说。

本报记者 蓝娜娜



Innovation that excites

技术日产 人·车·生活

NISSAN TEANA 天籁·公爵

天籁·公爵荣耀版 怒放光芒 活出荣耀!



爱心接力
天籁·公爵
为你捐款



形象代言人 黄晓明

怒放试驾
直通欧洲

天籁至尊版优惠20000元! 详情请洽东风日产专营店

济南大友(经十西路) 0531-88880000	青岛天也(黄岛) 0532-86057777	潍坊天达(寒亭) 0536-7363355	济宁东风南方东源 0537-2989999	临沂易利 0539-2725888	滨州圣瑞 0543-5062666	枣庄远方 0632-3533888
章丘大友(章丘) 0531-83788888	青岛中升鑫博通(海尔路) 0532-88699555	寿光华神鼎泰 0536-5500999	济宁华源 0537-2077088	临沂易通 0539-8168765	滨州远泰 0543-5021177	泰安嘉信泰山 0538-5056666
济南银大友(二环南路) 0531-87580666	青岛珠峰平度(平度) 0532-86639666	潍坊珠峰青江(潍城) 0536-8369001	邹城东风南方宝丰源 0537-5317999	临沂易丰 0539-2931888	滨州通达 0543-2210077	泰安嘉信新泰 0538-5075555
济南金大友(工业北路) 0531-82798888	烟台远方泰龙(开发区) 0535-6102666	淄博天成 0536-7753555	淄博博达 0533-2718777	威海世通 0631-5961886	德州远通 0534-2373888	泰安嘉信 0538-6058888
济南龙腾(经十东路) 0531-88882222	烟台珠峰莱州 0535-2751555	潍坊恒安(金宝) 0536-8825711	淄博航天锦诚 0533-6067111	文登永通 0631-8489990	德州国信临邑 0534-4335555	菏泽华源佳达 0530-7073999
青岛中升智通(重庆南路) 0532-88699222	烟台天航(机场路) 0535-6736322	高密俊合(高密) 0536-2128666	淄博博通 0533-3599888	荣成海源 0631-7609888	德州华丰 0534-2721688	菏泽东风南方开源 0530-2073333
青岛中升顺通(福州北路) 0532-88699666	烟台富嘉(幸福南路) 0535-6853888	潍坊珠峰青州(青州) 0536-6132888	淄博远方顺顺 0533-7689777	东营兴达 0546-7755777	日照易通旭日 0633-8229999	聊城东风南方金天瑞 0635-2991111
青岛中升庆通(即墨) 0532-89061333	烟台珠峰莱阳(莱阳) 0535-3363377	诸城英华(诸城) 0536-6218866	临沂易华 0539-7352587	东营慧达 0546-8616999	日照海正 0633-3910777	聊城天瑞 0635-2921111
青岛珠峰城阳(城阳) 0532-80961818	龙口天健(龙口) 0535-8577755	曲阜华源圣达 0537-4590888	临沂易通沂水 0539-7125858	东营顺达润嘉 0546-7721666	枣庄天朝 0632-8258777	莱芜顺通 0634-5621111
青岛珠峰胶州 0532-86621333						



服务热线

400 830 8899 800 830 8899

www.dongfeng-nissan.com

TEANA 天籁 SYLPHY 轩逸 SUNNY 阳光 LIVINA 骐达 TIIDA 骐达
MARCH 玛驰 X-TRAIL 奇骏 QASHQAI 逍客 MURANO 楼兰
QUEST 贵士 PATROL 途乐 370Z NISSAN GT-R

东风日产



启辰晨风
纯电动车 纯粹驾临

东风日产启辰济南大友店

依托全球领先电动车经验,凭借雷诺-日产专属开发平台,为您开启进步的纯粹新生活。2014年购买启辰晨风,更有机会体验“太空零重力”,详情请咨询当地启辰专营店。

济南市历城区工业北路100号

0531-88877188