

两会结束 哪些楼市政策“等风来”

二套房首付、利率将会调低?

住建部政策研究中心原副主任王珏林:一般来说,两会结束后,各地方和各部委将会根据政府工作报告以及相关表态,出台相关的操作细则,或者对已有的政策进行调整或完善。

两会透露出来的“风声”主要有三个方面:稳定住房消费,加大棚户区改造,增加保障房货币补偿的方式。目前,市场投资的比例在下降,炒房减少,市场发展相对比较平稳。要稳定住房消息,能调整市场的工具就是首付和贷款政策。至于怎么调整,则是银行需要根据两会精神,结合自身发展和风险来

制定。

易居研究院研究员严跃进:此次政府工作报告提出支持改善性住房需求,从某种程度上说明政策的关注焦点略有变化。为了激活压抑的改善性购房需求,就需要降低二套房的首付和贷款利率。那么,此前关于“二套房首付五成”的做法完全是有可能的。而且,从房贷角度看,未来甚至可以细分,对于一些郊区置业、利好去库存的置业,甚至可以采取按首套房的做法进行优惠。

改善性需求将重新认定?

住建部政策研究中心原副主任王珏林:怎么算“改善”?居住面

积小的要变大的,卖小买大属于改善需求;原来有一套,还想再买一套,也属于改善;有一套离市区远的,想买套离市区近的,属于区域改善。所以,有多种改善性需求。根据是否属于改善需求,来确定是否给予政策上的支持是有必要的。

“伟嘉安捷”分析师吴昊:一般来说,改善性需求指的是卖掉原有的房子后再买房的人群。商业贷款现在只要还清的,再买房就算首套,这也算是对改善性需求购房的一种支持。

而即使手里有一套,只要还清贷款再买房也算首套,实际上这已经是购买第二套房了,但房贷首

付比例只用支付30%,这相当于变相降低二套房首付了。而没还清,再买,二套房的首付比例则达到70%。这其实是将改善型人群区分对待,为了刺激内需,而政策上又不能完全放开,所以只能一点点地释放。

预计年内还会出现1-2次的降息,房地产政策是否再进一步调整。目前外地已陆续有公积金调整的政策出来,而北京公积金是否重新调整首套房认定标准,与房贷政策保持一致?这可能要根据经济走势而定。

营业税免征年限从5年改为2年?

中联联盟秘书长陈云峰:现在二手房买房成本较高,税费应该降一降。另一方面,楼市存量过大,也应该降低税费去库存。而且,随着新修订的《立法法》通过,开征税、停征税都要经过全国人大通过,相信以后更多通过市场机制来调节房地产市场,不符合市场机制的政策将很快出台。

易居研究院研究员严跃进:不管是营业税免征年限从5年转为2年,还是调整个税,本质上都是为了激发市场活力,减少因为税费问题而面临成本增加的交易尴尬,有利于自住、改善性住房需求的释放。(新京报)

政策宽松后 楼市“雄起”还缺什么?

3月以来,房地产市场购买力一定程度上被唤醒,部分开发商坚定了取证入市的信心。从不同城市区域看,一二线城市的表现明显强于三四线城市。全国两会后,针对房地产市场的宽松政策可能会陆续推出,预计整体市场的走势将会继续向好,后续改善型需求入市量将会有所增加。

中国指数研究院最新数据显示,3月9日-3月15日,“一线城市房地产成交面积环比涨幅35.9%;二线城市环比上涨26.2%;三线城市有5.4%的涨幅”;同期,40个主要城市土地推出量环比增加24%,成交量环比增加205%,出让金环比增加49%。

部委和地方政府落实主体责任步伐也不慢。央行3月1日降息,2月社会融资规模以及人民币贷款增量均超出预期,济南(楼盘)等城市对公积金政策进一步调整。

短短一个月,楼市信心由阴转晴,政策效力明显,但市场能不能完全消化政策效力?楼市是否就此见底?在数位市场人士和专家看来,楼市确实有复苏迹象,但是三四线城市还有待观察。另外,刚刚实施的不动产登记政策以及正在研究的房地产税,到底能给市场带来什么,尚不确定。

一二线已回暖

3月份以来,房地产市场成交量有回暖迹象。中国指数研究院常务副院长黄瑜表示,“3月份以来,多个城市楼市迎来小阳春。”

从房企拿地动作看,为了规避三四线城市库存过剩的风险,房企几乎将全部精力放在了一二线城市的土地市场。中原地产市场研究部的统计数据显示,截至3月16日,

销售额排名前20的上市房企,把全部拿地资金中的92.5%投入到了二线城市土地市场,也是该数值历史上首次突破九成。值得一提的是,在京沪广深四个一线城市的拿地比例高达62.5%,创下历史新高,而2014年这一比例只有38.8%。

中原地产首席分析师张大伟认为,一二线城市需求基础依然庞大,自2014年四季度以来,一二线楼市的复苏速度也更为明显,“持续的政策刺激下,以北京为代表的二线城市已经逐渐走出低迷,库存也出现了趋势性的下调,预计3月份后,信贷政策将继续放松,有利于释放购买力”。

政策继续照顾

一些地方政府已落实“稳定住房消费”精神。3月17日,济南市住房公积金管理中心发布了《关于调整住房公积金贷款首套房认定标准的通知》,对于首套自住住房已经结清购房贷款,为改善居住条件购买二套自住普通商品房,申请使用住房公积金贷款的家庭,执行首套房公积金贷款政策,即购买建筑面积90平方米(含)以下的商品房首付比例为20%。

在上述房企高管看来,这一文件的力度很大,“不仅放宽了首套房认定,而且降低了首付标准,是对高层”支持改善型需求”的具体政策落实”。

中央国家机关住房资金管理中心官网也在3月17日发布通知,“自本月18日起,缴存职工申请住房公积金个人贷款将出现4项调整,包括调整账户余额划定线、15个工作日内完成审批等”。

2014年以来,房地产行业已经历四轮政策“照顾”。第一轮以各地

的松绑限购政策为主,第二轮以央行的限贷政策调整及降息为标志,第三轮是各地纷纷发布的购房补贴及央行的再次降准,第四轮则是两会前后,开始鼓励自住及改善需求的政策落实。

在张大伟看来,今年有望在营业税征收、部分一线城市限购等环节进一步放开,地方政府还可能将非常直接地出台税费减免、购房补贴等多种救市政策。

两个X因素

3月起,《不动产登记暂行条例》正式开始实施,并明确用3年左右时间全面实施不动产统一登记制度,部分中介打出了“不动产登记急售,价格可谈”的小广告,根据《国际金融报》记者核实,很多打着“不动产登记急售”的房价并没有下跌。

对房地产政策感知最灵敏的莫过于房企。一位房企高管对不动产登记提出了自己的看法,“这是好事,对整个行业系统化、制度化的管理非常有必要,但是不动产登记并不具备可以直接使得房价下跌的‘威力’,房价受太多东西的影响了,包括现在的杠杆调控、减息等,不动产登记政策顶多算是众多影响房价的因素中的一个。”

另一个影响房地产行业的“X因素”——房地产税相关工作也在积极推进。2014年,税务总局政策法规司副司长靳万军表示,2015年将推动房地产税等相关税收立法。值得一提的是,两会上,全国政协委员、财政部副部长朱光耀在回应有关房地产税的提问时告诉记者,中国怎么开征房地产税,仍在研究的过程中。

(宗合)

汶上供电公司“义诊”百余企业用电

为加强企业客户用电安全管理,保障客户生产用电无忧,自3月19日,汶上县供电公司组织彩虹共产党员服务队走进辖区各大企业,开展用电设施安全隐患排查“义诊”活动。

据悉,为保障活动效果,该公司抽调营销部、安监部等部门精干人员,联合15个基层供电所,深入城区及各乡镇企业,重点对客户的供电电源及自备应急电源的配置状况、配电房等场所的消防设备装配情况进行巡视检查,检修开关设备,帮助企业更换老化线路,检修厂房变

器,测量用电负荷,计算配变、线路是否超载,大力消除企业用电瓶颈,杜绝铝条铜丝替代保险等不安全现象。并对检查出的问题分类进行整理、汇总,书面通知客户整改,为客户量身定制整改方案,帮助客户规范用电管理,防范安全风险。

同时,服务队还与客户沟通交流,了解企业发展计划及用电需求,现场解答客户在电气运行上遇到的疑惑和问题,指导客户节能降耗,提高安全用电和科学用电水平。

(刘钦同)

秒杀三月全城抢海信“风暴”来袭

3月23日—3月29日,以“秒杀三月,全城抢海信”为主题的“三月风暴”大型促销活动在全国范围内来袭,海信、容声、科龙三大家电品类以全新的高端智能产品为主导,以丰富多彩的活动形式和空前的价格优惠力度,推动智慧生活理念和智能家居的快速普及。

在此次活动中的空调产品以智能为主,海信苹果云T系列“炫转”空调是主打新产品,其颠覆性的送风方式和外观设计重新定义了空调新潮流,它通过内置超强人体感测探头,感知人体的活动,实现360°全角度的送风,可以跟着你送风,也可以避开你送风。其变频节能、净化空气等功能也继

承了海信空调的优越性。在前不久的2015上海世博会上,它还获得素有国内家电行业“奥斯卡”之称的“艾普兰”奖。科龙空调在这次活动中最抢眼的是“风云系列”QC挂式空调,具有“全球首台微信空调”的赞誉。

而洗衣机产品将同样以创新性产品和空前的优惠力度为消费者提供舒适的购物体验。此次海信主推旋瀑洗洗衣机,其采用独创的旋瀑洗技术,解决了洗衣缠绕、洗衣液残留、洗不干净等长期困扰用户的难题,实现了洗衣0死角、0残留、0缠绕。此外,入选工信部《“能效之星”产品目录》4款海信洗衣机也是此次活动的重点。

(张效良)

为城市未来而来

2015中德广场荣耀面世

2013年底,济宁市成功实施部分行政区划调整,任城区与市中区合并为大任城,设立了新的任城区和兖州区,新设了济宁经济技术开发区,还对济宁高新区、太白湖新区进行扩容提升,形成了“一城五区”的新格局。新任城区依托济宁中心城区,面向济宁城市西部、北部发展,连接运河经济带,城区面积占到城市建成区(不含兖州区)的60%以上,进入“有城有乡、城乡统筹、一体化发展”的新时期。

30万平米国际城市综合体,再造济宁新中心

济宁市任城新区是济宁政府倾力打造的商务商业核心地块,是集行政办公、商务、生活居住、旅游、文化、商业于一体的现代、生态、园林型新区。

2014年中德地产斥巨资30亿空投济宁,成立济宁新中德置业有限公司,在任城核心区同时开发建设了中德广场和中德公园城两大项目,志在打造济宁商住“新标杆”,助力大济宁跨时代的飞跃式发展。

中德广场是目前济宁规模最大的商务型城市综合体,总建筑面积近30万平方米,是由5栋高层组成的地标性建筑群,项目涵盖5A甲级写字楼、高端商务酒店、旗舰商业、特色商业街和财富公寓等多种业态,是集时尚购物、商务办公、文化学习、休闲娱乐为一体的全新理念、高品质的城市综合体。

中德广场占据任城区核心区位,北连济宁实验初中和森林公园,西临任城区政务中心、湿地公园,任城科技中心、行政审批中心,南接任城大道,雄踞济宁政务商务核心,是济宁市政府和任城区政府倾力打造的城

市新中心。中德广场依托济宁北部优越的生态资源和紧邻老城中心的繁华配套优势,引领区域未来发展。

城市发展高速裂变,城市价值日益凸显

继济南、青岛两大都市圈之后,山东省实施“承东联西、融南汇北”的外联战略,省内第三个都市圈“济宁都市圈”通过规划,大济宁呼之欲出。

随着济宁都市圈的大发展,大任城依托优势资源及老城繁华配套,辐射整个城市,激活济宁的发展脉络,逐渐成为济宁城区新中心,中德广场借势济宁的发展战略,在济宁城市中心、缔造城市地标集群,引领城市大发展。

城市中心蕴藏巨大财富发展源动力,投资潜力无限,投资价值飙升。中德广场占据城市价值高地,执掌绝



版中心,引领城市新格局。中德广场倾力打造涵盖5A甲级写字楼、高端商务酒店、旗舰商业、特色商业街和财富公寓等多业态综合区,汇聚济宁首席金融街、体验式概念商街等多种模式,锻造高端商务平台,成就500强企业总部。

中德广场为济宁市民带来了国

际化商业体验和全能生活模式,并成为驱动城市前行的动力引擎,更是在增加税收及带动区域发展方面为城市提供前进的动力。

据现场工作人员介绍,中德广场3月荣耀面世,全城火热预约同步盛启,大客户订购钜惠进行中。

(刘兰兰)