



恰逢政策送暖 楼市春意正浓

业内人士:目前促销为暖场,今秋或迎旺季

1

楼市又出新政 开发商“喜大普奔”

3月30日下午,央行、住建部、银监会联合下发通知,拥有一套住房且购房贷款未结清的家庭购二套房,最低首付比例调整为不低于40%;缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套自住房,最低首付比例下调为20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付比例降为30%。同一天,财政部也发出通知,个人将购买两年以上(含两年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

在第一季度末尾楼市又迎利好,“楼市新政连发,不买房还在等什么”、“再不买房就晚了”、“新政又来临,买房正当时”等消息就刷爆了朋友圈,入眼都是关于新政的各种讨论,各个项目的微信、微博等公众平台也推出消息,帮购房者了解新政。

业内人士表示,此次楼市房贷政策松绑,降低了购房者的购房门槛,尽管泰安政策落地还需要时间缓冲,但是对于大部分置业者来说,还是十分期待的。相较于此前泰安实行的贷款购买第二套房的家庭,首付款比例不低于60%而言,首付比例下降后,可以减少购房族的启动资金。“70万元的房子,以前首付要42万元,现在要28万元,启动资金至少可以省下14万元。如果每个月省下3000元,需要46个月才能攒够,相当于快4年时间,新政降低了购房门槛,会让一部分人群增强购房意向。”

3月是楼市政策密集的一个月,先是人民币存贷基准利率下降0.25个百分点,后有国土部和住建部发出通知,要求各地合理安排住房和其它用地供应规模,促进房地产用地结构调整,30日,不仅央行、住建部、银监会调整二套房首付比例,财政部和国税总局也联合发文,调整个人住房转让营业税为“5改2”。

业内人士表示,新政的出台降低了置业者的购房成本,刺激市场消费需求的同时,也在一定程度上对改善性需求做出释放,但是在繁重的销售压力之下,开发商仍以走量为主。

本报记者 杨思华

2

二手房市场继续回暖 刺激改善型需求入市

“二套房首付比例降低,对于有一套房用于普通自住,又有改善需求的人来说是个好事,可以选择卖掉手头上现有的中小户型刚需住房,买改善型大户型住房,或者直接购买大户型。”业内人士表示,新政能在一定程度上释放改善型需求,促进市场上存量大户型的销售,甚至有人直言“改善型住房的春天来了”。

新政刺激改善型需求入市的同时,也为二手房市场带来“暖风”。泰山大街一家二手房中介机构工作人员王先生表示,自3月初二手房市场上的挂牌量和咨询量都有所上升,但是实际上,二手房的交易价格弹性较大,有议价的可能。而此次营业税免征期由5年改为2年,能让购买二手房的群体省下

一笔钱。王先生表示,此前房产证满5年才能免征营业税,不满5年则需要缴纳5.6%。“这部分钱一般都是转嫁到购房者身上的,如果买一套价值70万的二手房,房产证才满3年,以前需要缴纳的营业税接近4万元,等新政实施以后,这部分钱就省下了。”这样一来,二手房市场上房本满2年未满5年的房源也会增加,促进二手房市场的房源流通和交易。

“我们在岱岳区有一套89平方米的二居室,房产证不到3年,一直在往外租,这下可以找个合适的机会卖了。”姜女士说。

业内人士表示,首付比例下调降低了购房门槛,但是首付少贷款就多,还款压力也会大一些,购房者仍然要综合考虑。

3

暖场促销启动 推出多种优惠

对于此次新政出台,不少开发商都表示多个部门联合“放大招”,泰城楼市也即将迎来一大波需求释放,当下正是趁着政策春风,抓紧促销的好时机。

从各个项目公众平台发布的消息也能看出来,开发商将在二季度火力全开,从宣传计划上来看,也几乎是周周活动不断,有的楼盘还将以“巡展”、进社区的方式吸引人气。其中,华新·新城将于4月上旬举办“全城热恋,幸福来袭”2015华新·新城婚尚趋势发布会,活动当天还有力度超前的购房优惠;碧桂园·新华城等项目也将陆续举办多场活动暖场促销。

岱岳区一项目营销负责人李先生表示,第一季度销量与年前相比已经在持续上升,但是跟去年同期相比仍然有一定差距。“一般情况下到第二季度天也暖和了,各种暖场、促销活动都会频繁起来,尤其是新政刺激之下,开发商肯定都要抓住机会宣传促销,现在卖出房子去,有实际成交量才是最重要的。”

4

大趋势仍是“走量” 今秋或迎最旺

新政出台后不少市民担心房价上涨,也有楼盘打出“一周不涨价”的宣传信息,吸引购房者下手。恒大城1日通过公众平台发布消息“4月5日零点前商铺、住宅、车位不涨价、不打烊,等你来抢!”表示房价必然要上涨。

对此,业内人士表示,在高库存之下,大多数楼盘都面临较大的销售压力,市场早已经转为买方市场,贸然涨价风险也会增大。“现在大幅度涨价的可能几乎没有了,但是也不排除有些进入清盘状态的项目会在政策利好之下适当提价。”

记者在采访中了解到,今年多个楼盘都将面临繁重的销售压力,龙潭路一处楼盘置业顾问表示,面对繁重的销售压力,自己也时常感到非常紧迫。“第一季度转眼就过去了,第二季度可能就忍不住入市了,下半年尤其是‘金九银十’会带来成交的大幅上涨。”

销售任务重,时间过得又快,有时候压力大到晚上睡不着。”

龙潭路如意家园营销负责人马先生介绍,项目体量较小,年度目标1个亿,目前平均每月能售出十五六套。马先生表示三、四线城市信息传递慢,政策发力时间也会稍晚一些,新政出台后,很多客户会进入观望期,到第三季度才会真正发力。“我们比较看好三季度,到时候买的人多了我们的营销成本就低了,利润也能提高。”

新城一位负责人也表示,今年全年销售目标10亿,销售压力仍然很大。“大趋势仍然以走量为主,随着新政的落地和刺激,很多二季度观望的人到第三季度可能就忍不住入市了,下半年尤其是‘金九银十’会带来成交的大幅上涨。”

部分楼盘活动预告,活动具体时间与参与规则以项目公布的活动通知为准

新华城	4月	红星美凯龙盛大开业
	5月	样板示范区开放、寻古巷古玩街、食翻天美食街开街
泰山国际金融中心	4月初	亲子运动会、桃花峪半日游
天房美郡国际城	4月	持天房美郡国际城特制“粮票”领大米
快乐驿站	4月初	品明前茶、尝秘制糕点
华新·新城	4月初	2015华新·新城婚尚趋势发布会
碧桂园	4月	最美春季,美食DIY、最美春季,T恤DIY、最美春季,爱上他(她)、最美春季,运动随心

绿色原生大城再一次礼赞城西

3.26-4.26参观泰山·新兴园样板房,即有机会抽取iPhone 6

泰山·新兴园二期自再次面世来,凭其超高的附加值、完美的配套设施、公园式的景观引领城西好房的标杆生活。3月26日—4月26日,二期新式样板房全城公开,期间客户参观拍照,将照片上传至朋友圈并分享给好友,即可获得一次免费抽取iPhone 6的机会。数量有限,先到先得。

本次公开的样板示范房为103m²精致两居和159m²奢华三居,户型方正实用,诸多完美户型让空间容纳更多精彩。本次公开的样板示范房从前期的选材规划到最终的施工标准,严苛要求一直贯穿始终,新兴元地产秉承打造城西好房第一站的理念,精雕细琢每一处不起眼的细节,力求样板房以最好的形态展示在大家面前。此次开放的样板示范房一定会再度惊艳城西乃至

全城,让我们拭目以待。

样板示范房的设计煞费苦心,人性化与个性化彰显,时尚感与艺术感十足。样板示范房的选取均取自小区真实楼栋间,室内装修均由知名设计师设计,符合现代人居习惯。低调而奢华的风格,让居者感受到一种典雅自然的优越气质,做到看似简单却又极富内涵,只有深入其中才能发挥其奢华所在。虽然是仅有两座样板示范房的小型展示区,但泰山·新兴园仍精心设计,不失大城风范。泰山·新兴园样板示范房正是其“绿色原生大城”的完美体现。

通过样板示范房的实景体现中不难发现,二期产品除了考虑到居住的舒适性与合理性以外,其结构设计在大开间、短进深的同时,也引入了全明设计,



保证了居住空间的敞亮阔达,尤其是客厅与卧室的独特设计,前卫而时尚,极具视觉冲击力,一显泰山·新兴园的独特魅力。设计师们在专注于每一个细节的

态度。尽显浪漫风格的泰山·新兴园,将高品位的生活演绎得淋漓尽致,必将成为最纯正的生活庄园。

奢华不是一种表象,而是细致入微地对于人性需求的体察。泰山·新兴园营造的奢华品质与氛围,是建立在对居住者的深入观察、研究基础上的,对其精神与物质需求的双重把握。此次样板示范房的亮相,将为泰安提供了一个真正具有城市高度的豪宅样板,从而将泰安楼市,带入了一个新的人居时代。

三载沉淀当如此。满城丰盛的辉煌让我们惊喜,一群人奔流激昂,跨城跨界,相聚于此,领享城市极致生活。一路走来,境界自成,生活大赏,所望何求?泰山·新兴园,为你,为泰安顶级财智阶层贡献王者生活体验。