

# 多盘“齐开”抢滩四月楼市

## 城西“发力”提供更多置业选择



聊城三月住宅  
均价4684元  
环降1.43%

1日,中国指数研究院发布《2015年3月中国房地产指数系统百城价格指数报告》,根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2015年3月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10523元/平方米,环比小幅下跌0.15%。其中,聊城3月份住宅均价4684元/平,环比下降1.43%。

中国指数研究院报道:根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2015年3月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10523元/平方米,环比小幅下跌0.15%。整体市场表现看,3月“小阳春”如期而至,楼市整体环境向好,房企采取积极销售策略,去化节奏加快,库存小幅下降,尽管百城住宅均价仍小幅下跌,但跌幅均有所收窄。

2015年3月,住宅价格环比下跌的城市个数为55个,较上月减少6个。跌幅居前十位的城市依次是:兰州、惠州、聊城、广州、潍坊、长春、台州、成都、东营、秦皇岛。其中,兰州、惠州、聊城、广州跌幅在1.3%-1.6%之间;潍坊、长春、台州、成都、东营跌幅在1%-1.3%之间;秦皇岛下跌0.91%。其他环比下跌的45个城市中,沈阳、湖州等16个城市跌幅在0.5%-0.9%之间;宁波、合肥等26个城市跌幅在0.1%-0.5%之间;鞍山、呼和浩特、东莞跌幅在0.1%以内。

3月初,两会积极表态稳定房地产消费,贷款利率下调、公积金贷款政策放宽等一系列利好政策出台;月末,国土资源部、住房和城乡建设部、央行、银监会、财政部、国税总局多部委针对住房市场的多轮政策密集出台,部分政策宽松程度甚至接近2009年,通过降低首付款比例、降低二手房交易税负、优化住房及用地供应,助力库存消化,促进房地产市场稳定发展。展望未来,与房地产相关的各类稳消费政策已基本完备,若各城市能够切实落实和执行,将有力刺激市场去化,促进楼市平稳健康发展。

(张超)

本报聊城4月1日讯(记者张超) 时值3月中下旬,聊城楼市呈现回暖迹象,购房者置业积极性提高。无论从政策走势还是市场预期来看,楼市走向逐渐明朗,入市房源呈现增多的态势。趁回暖之际,部分在聊开发商开始抢滩四月楼市,多个新老项目计划将于4月份认筹或开盘,今年“小阳春”迹象或将在四月便显得更为突出。

3月下旬开始,聊城主城区部分新老盘项目纷纷加推或开盘,金柱多个项目均放量加推,房源走量较去年同期均有不同程度的上涨。行情回暖,开发商普遍看重4月、5月份,针对今年“小阳春”迟到的情况,四月份更是成为房企们的重要战略节点,从现阶段行情来看,4月聊

城房地产市场或将迎来2015年一个推盘高潮。

据了解,截至目前聊城主城区金柱·绿城、景盛·观澜一品、裕昌·大学城、阿尔卡迪亚北区、昌润·莲城、等多个项目筹备推新。与以往开发商随行就市的情况不同,受楼市新政影响,开发商市场信心提升,开发商们也实时推出不少优惠,借此吸引更多置业目光,以期快速区划。

根据现阶段计划认筹或开盘的部分房源来看,4月中下旬左右,裕昌·大学城项目计划加推近百套房源,阿尔卡迪亚北区近百套房源计划开盘;景盛·观澜一品、金柱·绿城首批房源筹备4月初开盘入市;昌润·莲城北区两楼座计划入市;星光·中央丽都1#写字楼预计4月入

市。

从4月计划开盘入市的楼盘项目来看,城西片区成为此次推盘潮的一个重要发力点,城西楼盘项目推新总数占据4月新推房源的大量份额。金柱·绿城、颐馨园二期、景盛·观澜一品等项目同期扎堆入市抢客。金柱·绿城首批将加推106套房源,房源关注度高,计划4月直接开盘。明康·颐馨园项目二期超300套准现房亦筹备开盘入市。景盛·观澜一品三个楼座近400套房源4月初公开认筹。

近年来,受聊城东扩南展城市格局的影响,东南片区一直吸引了不少市民的眼光,也成为近两年来水城购房者置业焦点,随着高新区、开发区居住板块不断成熟与扩大,学

校、医院等城市配套建设,城市基础设施建设突飞猛进,长期规划和近期工程进展都满足不少置业市民新的心理诉求,成为置业的焦点片区。

而同时,主城西部片区的楼盘项目在数量上难与之抗衡。纵观过去一年,整年聊城西部片区仅部分中小体量等项目在售,难以满足水城购房者在城西置业的购房需求。现阶段,随着拟开盘项目蓄客的实际情况以及房源可选择性的提升,金柱·绿城等多个西部片区项目的集中入市,势必为市民在城西置业提供了更多的选择和可能性,加上一系列的优惠,在弥补城西“无新房”的市场空白之后,也将有望掀起一股城西置业的热潮。

“新政”聚焦

## 聊城执行二手房营业税“五改二”

近日,央行、住建部、银监会三部委联合下发通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购买二套房,最低首付款比例调整为不低于40%。另外,财政部和国家税务总局也对个人住房转让营业税政策进行了调整,营业税免征门槛由5年变为2年。

房贷新政规定,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购买二套房,最低首付款比例调整为不低于40%。同时,公积金贷款政策也做出调整,首次购房公积金贷款最低首付款比例为20%,对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例为30%。

房贷新政到底能给购房者带来多大的实惠:以一套价值200万元的房子为例,如果按照此前一线城市首付7成的比例计算,那么首付款是140万元,按照新政4成首付的比例进行计算,首付款则减少到了80万元,这将大大降低购房者的首付金额。

除二套房首付比例调整外,房地产营业税也做出了相应变化。财政部和国家税务总局30日联合发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》规定,个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收

## 楼市政策变化一览

### 用商业贷款买二套房首付比例

过去

70%

现在

最低 40%

(注:此前,一线城市首付比例70%,非一线不少于60%)

### 用公积金贷款买首套房首付比例

过去

20%

≤90平米

现在

20%

30%

>90平米

20%

### 用公积金贷款买二套房首付比例 (≤90平米)

过去

70%

现在

(已结清第1套房贷)

30%

### 卖一套满两年不足五年的普通住房

过去

全额征收  
营业税

现在

不收  
营业税

营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

记者从相关部门了解到,聊城已于3月31日起执行此项规定。聊城二手房交易需缴纳的营业税及附加的税率为评估

全额的5.65%,新政执行之后,2年以上的普通商品住房免征营业税及附加的税种。那么普通商品住房和非普通商品住房有何区别呢?聊城市房地产交易中心工作人员表示,一直执行的判断标准是房屋面积,以144平米为界,低于144平米的全都是普通商品住房,144平米及以上都是非普通商品住房。非普通商品住房证设过两

年二手房交易营业税及附加全额征收,按5.65%税率计算;非普通商品住房证过两年按照超额的5.65%征收。例如,如果购房者购买的二手普通住宅是3年房,以评估价格50万元为例,则在此前需要交纳50万元×5.65%=2.825万元。现在则因超过了2年可以免征,省下了2.825万元的税收。

(张超)

齐鲁晚报  
今日聊城

【新闻中心】

0635-8451234

【广告中心】

0635-8278128

0635-8277793

0635-8277086

【订报电话】

0635-8277092

【传真】

0635-8277092