

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楼盘项目纷纷加推或开盘,金柱等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月新增房源的大量份额。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,整个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



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

金额的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。非普通商品住房证没过两

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 $50\text{万元} \times 5.65\% = 2.825\text{万元}$ 。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)