

新政下楼市回暖,新房忙走量学区房看涨

一平6万多,青岛现最贵学区房

随着倒春寒接近尾声,天气一天天开始回暖,楼市似乎也开始回到阳春季。青岛江苏路小学的学区房涨疯了,11平米小房,按套卖,喊到了70万;济南一套挂了两个半月的二手房,营业税“5改2”后,第三天就卖出去了……近日,山东要求各地今秋起停招择校生,再次刺激了学区房的需求。加上央行降低存款基准利率、房贷按揭贷款利率降低等多重政策利好,全省不少学区房,次新房价格出现抬头迹象。

本报记者 任磊磊 孟敏

8日,济南和平路一处房屋中介挂出了二手房的房源信息,上面重点标出了学区房。 本报记者 任磊磊 摄



分析

部分城市高库存“寒意”仍在

值得关注的是,尽管购房者入市积极性提高,但是并未出现明显的恐慌性入市情绪。链家地产市场研究部分析师张旭说:“与以往相比,此轮调整买卖双方相对更为理性。”

此外,房地产市场的差异性特征,决定了一部分城市的回暖,并不能减弱另一部分城市高库存的“寒意”。

国家统计局发布的数据显示,房地产市场仍然处于调整期,截至2月末,全国住宅待售面积42177万平方米,同比增长23.4%。

住建部政策研究中心主任秦虹表示,我国房地产市场已从总体偏紧进入到阶段性的总体偏松、部分地区过剩的状态。 据新华社

学区房 价格比年前涨了近一倍

近日,两大楼市政策调整,给我省的楼市带来了明显的刺激,尤其是学区房和过了两年不满5年的二手房,部分卖房者悄悄提高了房价,而房子反而愈加好卖了。

岛城江苏路小学学区房价格比去年年底上涨了一倍。8日,记者采访了一家青岛市青房置换(江苏路分部)房产中介。据了解,江苏路小学为青岛市重点小学,其周边学区房价格一直居高不下,目前其附近一套1952年的面积38平米的学区房,要价高达130万。

虽然大户型房屋价格总值高,但是越小的学区房因为总值低,反而越好卖。据青房置换中介人员介绍,目前该中介售卖的学区房中,一间11平米解放前的学区房售价70万,约6.4万/平米,可谓创了我省学区房的天价。

二手房 几天内增加了十几套房源

济南的二手房价格也出现了小幅度涨价。在奥体附近从事中介工作的李先生称,前两天他卖出了一套110平米的房子,该房子春节之前就挂出了,挂出两个半月一直无人问津。谁知政府发布政策“5改2”的第三天,房子就卖出去了,而且售价还涨了一万。

齐鲁楼市不动产一位销售人员表示,政策出台后,房价有小幅上涨。现在看房的人增多了5%到10%,今年4月份的销量同比去年好一些。政策出来后,1日到8日成交了4套,这在该公司是不错的销量。

随着楼市回暖迹象的显现,一些二手房中介的生意开始好转。“营业税5转2后,中介的房源明显增加了。”济南市历下区朝山街一家房产中介的负责人告诉记者,最近前来挂房销售的业主多了起来,几天工夫就增加了十几套房源。

新房 多数楼盘 价格变化不大

临沂市河东区滨河大道附近一个马路拐角处,连着两三个在建的大型小区几乎连成了一片。其中的幸福小区打出了新婚特价房,3000元一平方米的巨幅广告。近日,购房者前去询问时,置业顾问王女士介绍说,这是年前的促销政策了,一出正月就取消了。现在价格不仅回弹到6000元左右,还取消了买房的相关赠送活动。

济南市南部的一个小区,新的一期房子又将启动建设。但据记者多方打听,这个南部的最大社区新房价格将在万元左右,不仅没有丝毫降价趋势,还有价格要抬头的苗头。“这里的房子前年一度跌到了每平方米7000元-8000元,没想到还能涨回到9000元-10000元的价格。”准备在此处购房的市民张广成有点后悔

拖了两年才买房。“随着近期多项楼市政策调整出台,济南有部分楼盘发声涨价,但多数楼盘坚持走量为王。”济南万科麓山售楼人士告诉记者,房子报价确实高了,但同时推出“特价房”,其价格较之前并没有多大变化。

趋势 房价不会大涨大落 而是稳中微调

在山东中原地产投资顾问总监薄夫利看来,房地产市场虽然有回暖的趋势,但价格会趋向平稳,不会出现大的涨幅,购房者无需过分担心。

世联怡高山东区有关负责人表示,“5改2”后,部分客户交易成本大大降低,改善型客户入市,能促进一二手房的交易活跃度。同时二手房交易成本降低,将影响一部分客户从一手房转到二手房,促进二手房市场的活跃度。

“确实有部分业主调高了房价,但随着房源的增多,价格不会大涨大落,而是稳中微调,市民的购房选择面将加大,房价却不会大幅增加。”21世纪不动产朝山街店负责人王月东分析说,不收择校生,重点学区又屈指可数,为落户到重点学区,家长只能购买学区房。

“学区房附着了教育这种稀缺资源,和普通的不动产价格自然有区别。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗说,总体来看,房价分层趋势依然明显,地段是决定房价的最重要因素。

延伸阅读

一季度济南楼市 成交同比涨七成

今年一季度,济南楼市迎来“开门红”,新建商品房成交面积达197.3万平方米,较去年同期上涨70.5%。

据济南市住宅与房地产信息网最新数据显示,一季度济南新建商品房成交量为197.3万平方米、17353套,较去年一季度的115.7万平方米、10613套分别上涨70.5%和63.5%;其中新建住宅成交量为近三年来同期最高,比去年一季度上涨79%。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗说,在一系列利好政策的刺激下,房地产市场预期良好,二季度济南楼市成交将呈现继续向上的态势,但不会出现大面积反弹。

据新华社

楼市分化加剧 政策还需因地制宜

房地产市场差异化明显,特别是在当前,楼市分化加剧,政策更应体现分类指导,因地制宜,避免房地产政策“一刀切”。

有业内人士曾说,抑制房价过快上涨时,是全国跟着一线城市吃药,如今,政府一定要做好分类指导这道考题。

本轮楼市新政策旨在“稳定住房消费”,“分类指导,因地制宜”政策指向也十分明显。仔细研读,字里行间透露出决策者的“审慎”。

在放宽首付比例的同时,提出“在国家统一信贷政策基础上,指导银行业金融机构合理确定辖内商业性个人住房贷款最低首付比例和利率水平”。

在允许调整土地用途上,设置前提条件即“房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的市、县”。

根据以往经验,楼市新政策能否落地生根,发挥应有作用,还有待观察。特别是国家层面政策出台后,如何因地制宜,出台更切合地方实际的细则,是对地方政府的严峻考验。 据新华社

中国邮政 CHINA POST 中国邮政权威发行, 国家法定面值, 震惊全国!

中国邮政《富春山居图5米长大邮票》1980元超低投资

相关链接:中国邮政首次特批发行的《富春山居图5米大邮票》,堪称百年邮坛史上标杆性藏品。完美展现一代国宝级名画。由于制作工艺难度大,数量稀少,凡是亲眼看到的人都震惊无比,收藏的不仅是巨型大邮票,更是千年珍宝名画。

◆纪念珍藏:中国邮政首次大手笔制作“5米长富春山居图大邮票”◆法定面值,不可撼动:珍宝《富春山居图》!完整登陆法定邮票。◆邮票中的“猴票”:中华文明“活化石”以大邮票形式首度展现,其地位相当之高

30年老邮迷语出惊人:“《富春山居图大邮票》比我家的楼层还高!”

近日,突破重重阻碍,攻克多项技术难度,终于成功特批发行世界上第一幅全长5米,宽36厘米的《富春山居图》大邮票。面市当日,凡亲眼看到的朋友都震惊无比,一位集邮30多年的老邮迷感叹:“天哪,这大邮票足足有两层楼那么高,比我家楼层还要高呀!”

中华珍宝,巨型邮王首度现身!

千年国宝《富春山居图》,是“元四家”之首黄公望的传世名作,是我国十大传世名画中唯一一件分处海峡两岸的国画孤品。原本后半卷《无用师卷》深藏台北故宫博物院,前半卷为浙江省博物馆镇馆之宝。直到60余年后,分隔两岸的国宝名画才终于有机会在台北故宫实现合璧展出。为此,中国邮政决定特批发行《富春山居图》等比例大邮票,而且为整个世界邮坛开创了新的邮票种类,意义极其重大。



邮市升温,收藏邮票成为稳当可靠的投资方式!

《富春山居图5米大邮票》,堪称极具升值潜力的“原始股”!

“藏头不藏尾”是收藏界的黄金定律。1980年中国的第一枚生肖邮票猴票已经升值20万倍。2011年中国邮政特批发行的第一幅巨型大邮票,未来升值空间巨大。

在邮藏界,凡是中国邮政正式发行第一的邮票藏品,都极具升值潜力。例如中国邮政1980年发行的第一版生肖猴票,2011年在香港创出149万拍卖纪录,30年上涨了20万倍。而《富春山居图》大邮票,是

中国邮政一百多年来第一次特批发行的5米超大规格珍邮,全部展开相当于30多个整版猴票。同时又有名画百年合璧大事件作背景,中国邮政特批发行,现在收藏,未来涨幅数十倍都很可能。

市场热度

世界最大邮票,千人慕名而来只为一睹真颜,不到一个月工资,五套十套成批订购的人越来越多!

近日,由中国邮政特批发行的《富春山居图》5米大邮票,一经问世就引起人们强烈好奇。在发行现场,当天就陆续涌进近千人,原来都是听说想看一看传世名画《富春山居图》,现场一度混乱,导致不得不出动保安以维持秩序。急匆匆赶来的王先生第一个成功订购一次就定下十套:“这套中国邮政首次发行的《富春山居图》大邮票,本身又是千古名画,最关键的是,一套还不到1个月工资,现在收藏个五套十套,将来有很大升值空间!”



特别提示:每日前5名成功订购者特别享有共和国国福一套100张!

中国邮政发行公告

《富春山居图》大邮票,由中国邮政特批授权发行,北京市邮票厂专项印制,大邮票长5米,宽36厘米,每套藏品均配备315防伪标识,拨打315防伪电话可立即查询真伪,谨防假冒,我省绝版限量500套。超低首发价1980元 发行专线:400-115-4006 0531-83187718 全省免费送货,货到检验后再付款 发行地址:山东省总工会大厦一楼(经二路省公安厅西邻,银监局对面)