

# 你不得不知的烟台楼市大事儿

政策的风,楼市的雨,楼市与国家大政策一直紧密相关。细数2015年第三季度楼市政策,一个词足以概括——宽松。除了降准、降息等重磅利好消息出台,还有一系列有利于楼市的政策正在推进,例如公积金新政,刺激自住和改善型购房需求;促进房地产市场健康稳定发展……



◎楼盘动态◎

## 祥隆万象城拿铁纪85实景样板间已开放

祥隆万象城拿铁纪85实景样板间9月26日已开放。祥隆万象城三期【琥珀】建筑面积48-85平方米海景住宅,均价8500元/平方米,目前优惠2万抵5万,琥珀11-1#,11-2#均已封顶,预计2017年3月交房。祥隆万象城二期拿铁纪认筹均价8700元/平方米,户型建筑面积88-130平方米,一梯两户。

【拿铁纪】目前优惠2万抵5万,仅剩3栋经典户型,包含建筑面积85㎡实用两居,125㎡舒适三居,139㎡奢阔三居。预计2015年10月拿铁纪2区4号楼,2区2号楼开盘,共300余户,户型建筑面积85-140平方米,预计2018年年初交房。祥隆万象城1#楼和7#楼是精装的,其他的都是毛坯。

## 融科逸海国庆期间购房优惠5重礼

融科逸海十一期间购房优惠5重礼,一重礼:融科逸海利多多积分;二重礼:认购礼;三重礼:签约礼;四重礼:交3千送2万;五重礼:十一期间购房即送双人港澳游。还有大眼萌带你去寻宝。

融科逸海9号楼均价7200元/㎡,11号楼清盘价5500元/㎡,17号楼清盘价5300元/㎡,户型建筑面积88-175平米。融科逸海与四海友家集团签订合作协议,为业主闲置房屋提供保值增值、管家照看、交换度假等解决方案。

## 中建悦海和园三期已开盘

中建悦海和园三期已于9月26日开盘,三期19#-21#,户型建筑面积80-120平米,三期团购均价为4500元/平米。一期实景现房买房送车位,均价5500元/㎡。一站式教育,双语幼儿园、八角第二小学、山东省青少年活动中心就在小区内。

## 一、公积金政策

关注指数:★★★★★

### (1)住房公积金贷款首付降低 异地贷款申请条件出台

8月31日,央行发布通知,对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付比例由30%降低至20%,新政9月1日起执行。

解读:这次出台的政策会减轻购房者的首付压力,特别是对于中低收入家庭更有帮助。接下来楼市的放量、价格趋稳,甚至有可能回升。

### (2)关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见

为促进山东省房地产市场平稳健康发展,山东省政府同意职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上(异地缴存的,合并计算),可申请住房公积金个人住房贷款。个人将购买2年以上(含2年,下同)的普通住房对外销售的,免征营业税。

解读:山东省实施宽松买房卖房政策,住房公积金连续缴纳6个月及以上可申请贷款,这对促进市场交易、拉动内需、去库存有重要意义。

### (3)完善公积金管理体制扩大住房消费的指导意见

山东省人民政府办公厅关于完善公积金管理体制扩大住房消费的指导意见。山东允许职工提取住房公积金支付物业费、住宅专项维修

资金;山东贷款风险准备金余额将由16亿元提高到32亿元。

解读:山东突破原来规定的提取范围,公积金有了更多用途,同时有效提高风险防控能力。

### (4)烟台放宽提取公积金租房条件 无需提供收入证明

烟台市住房公积金管理处表示,自7月1日起烟台提取公积金租房的条件进一步放宽,职工无需再提供家庭收入证明和房租完税发票。职工本人及配偶在本市无自有住房且在本市租赁住房的,可每年提取一次夫妻双方的住房公积金支付房租。

解读:烟台积极落地实施提取公积金租房的条件进一步放宽,原租房提取政策中“房租支出超过家庭收入15%”的条件取消。

## 二、年内四次降准降息

关注指数:★★★★★

中国人民银行决定,自2015年8月26日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低企业融资成本。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%。这是央行年内第四次降息,此前在3月1日、5月11日、6月28日分别有降息决定。同时这也是年内第四次降低存款准备金率,前三次分别在2月4日、4月20日以及6月28日。

解读:央行降息降准将

一定程度上改善楼市预期,增大未来楼市“量价齐涨”的可能性。此项政策意味着购房人按揭成本将降低,同时将加速购房需求,尤其是改善型购房需求持续入市,形成对楼市进一步的托举效应。

## 三、新广告法出炉

关注指数:★★★★★

2015年9月1日起新的房地产广告法开始执行。新法规定:房地产广告“9不得”,很多雷区要小心避让:购买商铺等的投资回报率、距离XXX开车仅30分钟、学区房等等。

解读:新房地产广告法是在禁止夸大性宣传,对购房者来说是有益的。从新的房产广告中可以得到更全面、真实、客观的信息,以便做出最理性的购买判断。

## 四、首套房商贷最低首付25%

关注指数:★★★★★

9月24日,中国人民银行银监会发布最新政策:在不实施“限购”措施的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付比例调整为不低于25%。

解读:首套房首付比例下调对于房屋的刚需消费者来说,其购房门槛进一步降低。该政策有利于存量住房的消化,未来无论是新房还是二手房的成交将进一步加速。

## 五、十年“限外令”终结

关注指数:★★★★★

### 中央取消外资购房限制

8月19日,中央六部委联合发文,对2006年中央出台有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整,取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。

解读:这是十年来,国家首次对限外令松绑,旨在敞开境外资本入市通道,稳定各类住房消费,助力消化地方库存。但根据市场情况反映,限外令松绑并没有激发外籍人士在中国的购房热情,他们大多按照自身实际情况作出选择。

## 六、山东房地产转型升级

关注指数:★★★★★

9月7日,山东省政府制定的《山东省房地产业转型升级实施方案》公布。《方案》要求,对长期滞销且符合条件的商业营业用房和写字楼,可由政府收购或长期租用,改造为中小学、幼儿园用房;允许创意、设计、软件等领域的小微企业和自由职业者,将住宅、公寓登记注册为营业场所。

解读:这项政策的出台主要是为了应对山东楼市库存积压严重的问题,多途径、多方式地实现商品房销售。尽管看起来对普通购房者没有太大关系,但毕竟改造造成的学校还是值得期待的。

## 记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者帮办热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民冯女士来电:我们单位从2015年8月份起,发工资不给员工工资单,我们平时加班却拿不到加班工资,想拿证据来维护自己的合法权益,向财务部门要工资单,但是财务却一直找借口推脱。请问我们该如何维护自己的合法权益?

烟台市劳动监察处:用人单位违反劳动保障法律、法规侵害了您的合法权益,可向有管辖权的劳动监察机构投诉或向当地劳动争议仲裁机构申请仲裁。

2、市民钱先生来电:我们家住在福山鑫海街,鑫海街北河流水污染非常严重,每天上下班经过臭气熏天,能否请环保部门治理一下,给我们一个健康的生活环境,让居住在这一片区的居民呼吸上清新的空气。

烟台市环保局:福山区鑫海街身北水沟原为雨水沟(即2号河),随着城市功能的不断变化,福山区政府于2008年对该雨水沟进行了浆砌,雨水沟东

端建有橡皮坝,对沟内水进行拦截,使该雨水沟兼具城市污水管网的功能,其沟内水经橡皮坝拦截后入福山区城市污水管网经开发区排入烟台市套子湾污水处理厂。2014年,福山区政府又在雨水沟浆砌段西端(即福海路东侧)新建一处橡皮坝,将沟内水拦截入其北侧烟台市污水管网经开发区排入烟台市套子湾污水处理厂。另外,该雨水沟浆砌段2处橡皮坝逢雨天泄气泄洪,沟内废水直排入河中。福山区环保局曾于2013年3月、2014年6月、2015年1、8月先后四次会同环卫处对2号沟周边企业生产废水进行了排查,未发现企业生产废水排入二号沟情况。目前,沟内水质出现发黑及异味情况,主要原因是2号沟河底长期淤积,垃圾等杂物漂浮其中造成。福山区环境监测站多次对该沟内水质进行监测,COD基本在200MG/L内,并未超过污水管网排放标准(500MG/L)。另外,该雨水沟的管理权不在环保部门,而是

由住建、水利等部门管理。

3、市民赵先生来电:我们家2015年在福山买了一套二手房,当初是用公积金贷款,我和爱人的工作单位都在开发区。而且我们双方的单位都有公积金,现在想把我们两人的公积金都提出来付房款。请问都需要准备什么材料?

### 烟台市住房公积金管理中心:

(1)提取资料:提供《提取住房公积金偿还贷款申请表》。

(2)提取时限:首次提取在贷款发放后办理,在偿还贷款期内可每年提取一次,全部还清贷款的可在还清贷款1年内提取一次。

(3)提取额度:首次提取不超过购房首付款(二手房不超过购房发票额扣减贷款额),再次提取的每次提取额不超过本次提取时间与上次提取时间段内还款本息总金额。

提取住房公积金账户内的存储余额偿还自住住房贷款本

息的,如果借款人的住房公积金账户余额不足,其配偶和其他共有人可以申请提取。提取配偶住房公积金的,需提供结婚证或同一户籍的户口本。

4、市民郝先生来电:我们2010年来烟台创业。现在夫妻双方户口都在老家,孩子到了要入学的年龄现在想购买芝罘区二手房一套。查档后缴税时需要携带哪些证明材料才能享受首套房税率,我们该如何证明自己的住房是唯一住房。

烟台市地税局:购房者户口为外地区的,户口簿上只有购房者本人,没有体现其家庭其他成员或体现家庭其他成员但显示已迁出,需要提供购房者本人户口簿原件、户口簿第一页及购房者明细复印件,户口所在地房产管理部门及本地房产交易中心档案馆开具的购房者无房证明。(山东省外户口簿没有索引页)。具体办理请咨询契税科6631518、6631550。