

围堵炒房,两天内六城出限售令

济南仍有加码空间,或涉整治市场秩序、调整土拍政策

从22日起,新一轮调控风暴来袭,国内两天内七个城市调控政策加码,其中六城直指限售。济南早已实施限售政策,不过调控仍有加码空间。未来,济南楼市或将加强整治市场秩序和调整土地政策。

本报记者 魏新丽 采访整理

限售政策得到肯定 各地逐渐推广

22日至23日,重庆、南昌、南宁、长沙、贵阳、石家庄发布限售的楼市新政,西安虽然没有直指限售,但也把调控矛头对准了销售缓解,商品住房调价前需向物价部门申报。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从此次此类城市的限售政策来看,一个特点是出台的密集性,包括重庆、南宁等城市纷纷加入限售政策出台或升级的行列,充分体现了当前对于限售政策落实的肯定,所以各地会逐渐推广此类模式。

事实上,自今年3月厦门市出台首个限售政策后,限售阵营不断扩围,年内成都、福州、青岛等近40个城市纷纷宣布限购住房需取得产权证后,需持有一定年限方可上市交易,期限在2年-10年之间。这种一定时间内冻结房子流动性的限售政策被视为围堵炒房的一记调控“大招”。

今年8月份,中国15个一二线热点城市房价环比全线“止跌”,这是三年来的首次,因城施策的房地产调控开始显效。

也有业内人士指出,此番多个城市密集加码很可能是,针对房价依然上涨的次热点城市升级调控。

既可以去库存 又可以控房价

严跃进表示,这也是模仿限购的版本,逐渐收紧。从部分城市的限售周期来看,从过去

的两年升级为三年,充分体现了当前类似限售较好的管控思路,即逐渐地根据楼市状况来进行升级。

从限售城市的特点来看,很多属于当前省会城市中的二类城市,即非一类城市。

此类城市的特点在于,限购政策推行的时间较晚,部分甚至没有限购政策。所以在当前各类外溢效应比较明显的情况下,类似的城市需要对持续上涨的房价进行管控。

之所以更加强限售而不是限购,也是因为此类城市多半是去库存和控房价并轨的城市,所以通过限售,既能实现去库存的导向,同时也可以防范各类短期资金套现的做法。

从后续市场和政策走势来看,实际上类似的限售政策更多地体现了当前房地产市场的管控新思路,即后续房地产交易中对于房屋流动性会进行管制,从而让“房住不炒”的导向真正落实。

严跃进称,从这个角度看,后续对于一些炒房的需求会有较大的遏制,也会使得住房持有的现象更加理性,这也体现了当前住房市场的长效机制正逐渐确立,甚至可以认为限售政策和此前的租赁政策或都有可能成为长效机制中的核心管控技术。

济南购房人预期不低 与土拍升温有关

在这一轮新政中,六个城市政策直指限售,不过这几个城市的新政政策,对济南来说并不新鲜,之前的调控也已经涉及。

济南4·19限购中明确提到限售政策:限购区域内自本通知施行之日起购买的住房,须取得不动产权证满2年后方可上市交易。对于新房来说,买房后一般要交房后才能下证,交易周期大大增加了,对投机炒房客是一个打击。

“济南应该也在储备相关政策,不过‘4·19’限购令的政策已经较为全面,即使出台新政策,也很大可能只是对之前的强化和补充。”业内人士分析称。如果济南调控也进一步加码,很可能会涉及房地产市场整治、打击开发商饥饿营销等方面,另外,国家正在提倡的共有产权、租售并举等政策也可能落地。

不过,虽然在商品房买卖方面目前的限购政策已经较为完善,但是业内人士称,土拍政策仍有调整的空间。“虽然济南的限购政策已经很严厉,市场库存量也在逐渐改善,但是购房人的预期依然没有打压下去,这与土拍升温有关,每次土拍都会造成购房人的恐慌,下一步济南应该着重考虑这一方面,让土拍市场回复平稳。”该人士称。

今年济南的土拍政策也在调整,开始竞基础设施及安置房,有的土地还需要开发商竞自持面积,都是在促进开发商理性拿地。

在新一轮调控风暴刮起之前,济南房贷利率已经在逐渐上调,目前首套房基准利率已经难以寻觅二套房利率上浮30%也很正常,更重要的是,房贷额度投放也被控制,买房贷款的放款很难。业内人士称,银行贷款利率的调整对楼市影响很大,济南楼市正在发生变化。

七城调控加码

新购房两年内不得交易

重庆市国土房管局22日的通知称,凡在重庆主城区范围内新购买的新建商品住房和二手住房,须取得《不动产权证》满两年后才能上市交易。

新交易住宅两年后方可转让

23日起,在全市(含南昌县、进贤县、安义县、新建区)范围内,所有新交易的住宅(含新建商品住宅和存量住宅,以合同网签时间为准),须取得不动产权证满2年后方可转让。

法人单位购买二套及以上住房限售两年

南宁住管局22日称,企事业单位、社会组织等法人单位在南宁市区(不含武鸣区)购买第二套及以上住房(含新建商品住房和二手住房)的,须取得不动产权证满两年后方可转让。

商品住房调价前要申报

西安物价局22日发布通知称,商品住房项目在办理预售许可前,或已取得预售许可证但尚未售出的商品住房在调整价格前,须向西安市物价局进行商品住房价格申报。

商品房限售三年

长沙市住建委23日凌晨发布通知称,在本市购买的商品房(含二手房,下同),取得不动产权属证书满3年方可上市交易。本通知实施后办理的本市个人家庭户和集体户个人,且在本市无房的,限购1套商品住房。

购买新建商品住房三年内不得转让

9月23日零时起,凡在贵阳市购买的新建商品住房,3年内不得转让。官方还将加强二手房市场管理,加快培育和发展住房租赁市场等。

新购住房五年内不得上市交易

石家庄市人民政府23日发文称,自发文之日起新购的住房(含新建商品住房和二手房)五年内不得上市交易。
据新华社、中新社等

重庆

南昌

南宁

西安

长沙

贵阳

石家庄

送外卖而已,咋整成了《速度与激情》

超速、逆行、闯红灯,淄博平均每天发生一起外卖配送员车祸

近日,一起外卖配送员车祸在朋友圈流传。一名外卖配送员为了将外卖按时送达而超速行驶被右转弯的货车撞进了路边的绿化带中。外卖配送员的行车安全问题引起了社会广泛的关注。

本报记者 罗静

有时候一天 两起配送员事故

“吱——”随着一声轮胎紧急刹车的声音,一辆二轮摩托车被一辆右转弯的货车撞进了路边的绿化带中。二轮摩托车驾驶员也被撞到了路缘石上,腿部受伤。经淄博桓台县交警部门现场勘查认定,货车未按规定变更车道,是事故发生的主要原因;外卖配送员驾驶摩托车超速行驶是事故发生的次要原因。据悉事发时,外卖配送员车速为每小时51千米。

据了解,随着生活节奏的加快和外卖行业的成熟发展,

越来越多的市民选择订外卖。专做外卖的快餐店和外卖配送员也逐渐增多。据悉,仅在张店区九级村便民农贸市场内的外卖快配送点外,每天都有几十名外卖配送员在等待订单。

记者从交警部门获悉,淄博市平均每天都有至少一起有关外卖配送员的车祸。“有时候一天能有两三起事故。”据一名事故科的民警介绍,“大多数外卖配送员的车祸,除了其他机动车的原因外,外卖配送员也有超速,骑车过程中看手机、观察路面情况判断不足等问题。”

据桓台县交警事故科的工作人员介绍,8月份的时候,一天就处理了两起有关外卖配送员的车祸。“都是因为超速等原因发生的车祸。一个配送员因

为超速刹车不及时与一辆正在拐弯的机动车撞了。外卖配送员没有大碍,但是因为那一单配送超时,外卖配送员被投诉了,他也被公司罚了100元。”

外卖配送平均时速 六七十公里

据悉,外卖送餐最忙的时候也是人流量、车流量最大的时候,因在规定时间内送达不了地点就会被扣钱,所以外卖配送员在送餐的时候大多数时间都在逆行和闯红灯。并且,因为订单随时会派送给外面配送员,所以他们在行车过程中看手机、打电话也是家常便饭。

据外卖配送员小刘说,“送餐的时候一急就什么也顾

不上了,上次闯了个红灯,一个面包车从我右边冲过来,幸亏我后面面包车都刹住了。我一看跟面包车的距离只有30厘米,吓死了,那个面包车主还骂了我。”

记者曾单独骑电动车试图跟随小刘,但就算车速度开到最大,也依然看不到小刘的背影。要想见到他只能提前在下一个送餐点等他。小刘对骑电动车的记者说:“像你这速度不得赔死,光投诉你就受不了。”

据了解,小刘的车速最快能达到每小时90千米,平均车速也得六七十千米,能顶个小汽车的速度。

因为车速过快,记者在跟随过程中拐弯的时候差点摔倒。还有好几次因为跟随小刘

逆行而差点与迎面而来的车辆发生剐蹭。

“不仅仅我这样,所有外卖配送员都赶时间,基本都超速行驶。如果慢了就会被投诉扣钱,一个月总共赚四五千,耽误一单外卖就扣100元。”小刘说。

为了提高外卖配送员的安全意识,近日,桓台县交警大队联合外卖平台,对外卖配送员进行了安全培训。桓台县交警大队的工作人员介绍,“通过展示外卖配送过程中的,由于超速等不良行为导致的各种车祸,以及讲解外卖配送过程中的法律法规和注意事项,来提高外卖配送员的安全意识。”

据悉,桓台县交警大队计划将外卖配送员的安全培训制度化、常态化。

