



楼市要闻

本报9月29日讯(记者 喻雯) 济南二手房交易办理流程多,排队长等难题将破解。10月8日起,二手房交易将合并存量房交易环节,房屋信息核验、买房开具限购证明及网签等流程都可以在中介机构内部完成。首批试点的四家房屋中介已确定,在试点基础上将不断增加中介服务网点。

29日,济南市住房保障和房产管理局房屋产权登记中心主任杜建刚表示,随着济南二手房交易量的不断攀升,市房产交易大厅人流量大,办事等待时间长等问题凸显,经过长时间与市民、中介机构、政府部门等沟通调研,济南市住房保障和房产管理局推出便民服务新举措:合并存量房交易环节,增加房产中介机构为网上签约服务网点,调整完善存量房交易流程。

杜建刚介绍,按照原来的交易流程,市民交易二手房需要到房产交易大厅开具限购证明,办理网签,流程调整后,市民无需到房管局开限购证明,只需要在中介机构提供真实信息,经过房管局工作人员网上审核后,获得限购证明编号,就能在中介机构内部进行网上签约。

房屋信息核验,买方出具住房限购证明,签订买卖合同均可在中介机构进行。市民只需在缴纳税费和办理房屋过户的时候再到房产交易大厅即可。有贷款需要的市民,如果金融机构需要盖有印章的纸质限购证明,可以到房产交易大厅绿色窗口办理。

与原来交易流程相比,极大地减少了群众往返交易大厅的次数。办理一般二手房买卖只需到市房产交易大厅两次,第一次是交易双方办理过户申请,第二次是买方领取新的房屋所有权证。房屋信息核验,买方出具住房限购证明,签订买卖合同均可在中介机构进行。

10月8日,济南二手房交易流程将调整

房产中介也可以开限购

“新政”解析

新流程,市民能少排三次队

本报记者 喻雯

二手房新的交易流程实施后,老百姓办理二手房交易能省去怎样的麻烦?在中介办网签,市民的房产信息会不会泄露?

减少了市民跑腿的次数

济南市住房保障和房产管理局副局长李胜伟表示,最主要的目的是便民,减少市民跑腿的次数。

具体来说,市民可以少跑两次交易大厅,少排三次队。按照原来的流程,开具限购证明和网上签约,要跑两次到交易大厅才能办完。开具限购证明排队、交限购手续费排队、网签排队。新的流程实行后,这两次跑腿和三次排队都可省去。

按照原有流程,市民通过中介交易二手房,交易双方达成交易意向后,买方要到市房产交易大厅查询购房房屋信息,确认房源信息可靠后,再到房产交易大厅限购证明窗口,开具住房限购证明,获得购房资格,然后在手续、材料齐备的情况下办理网上签约。流程调整后,办理一般二手房买卖只需到市房产交易大厅两次,第一次是交易双方办理过户申请,第二次是买方领取新的房屋所有权证。

与此同时,开具限购证明原本要缴费20元,流程调整后这项收费将“滞后”收取。通过调整后的流程,办理二手房交易的市民要在领取房产证时补

缴开具限购证明时的20元手续费。这也避免了市民因交费而排队。

“双保险”保障信息安全

在中介开具限购证明,办理网签,市民的房产信息会不会泄露出去?

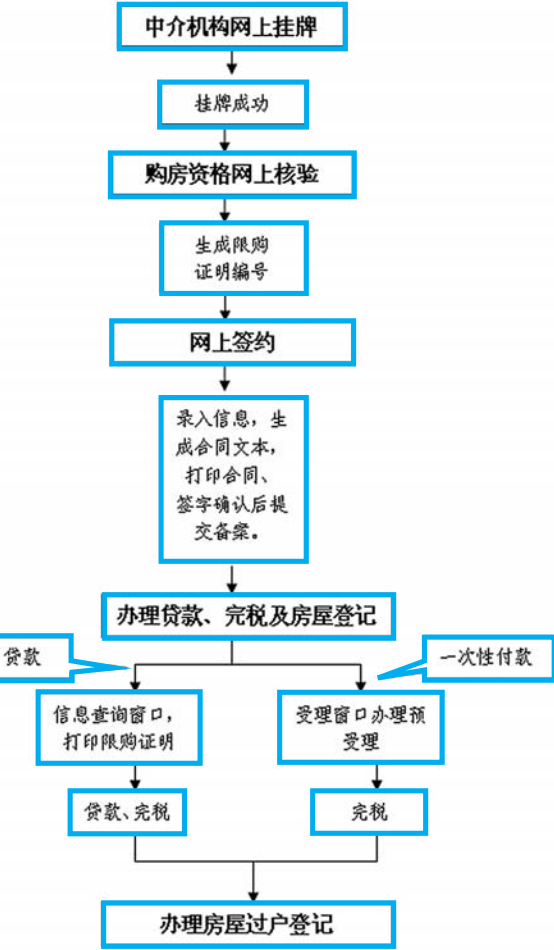
对此,杜建刚介绍,这次调整,原本房管部门进行网签等活动由前台转为后台了,中介只负责收集材料、信息等,但是真正的审核还是房管部门。

系统自动核验与人工查询双保险,保证信息准确、传递及时。为了保证网上申请房屋信息核验和住房限购证明查询的准确性,在系统自动核验的同时,市房屋产权登记中心抽调业务水平高的人员专门负责网上信息的人工查询,确保房屋信息核验、住房限购证明查询的准确性和及时性,保证了二手房交易过程高效、便捷、顺利地运行。

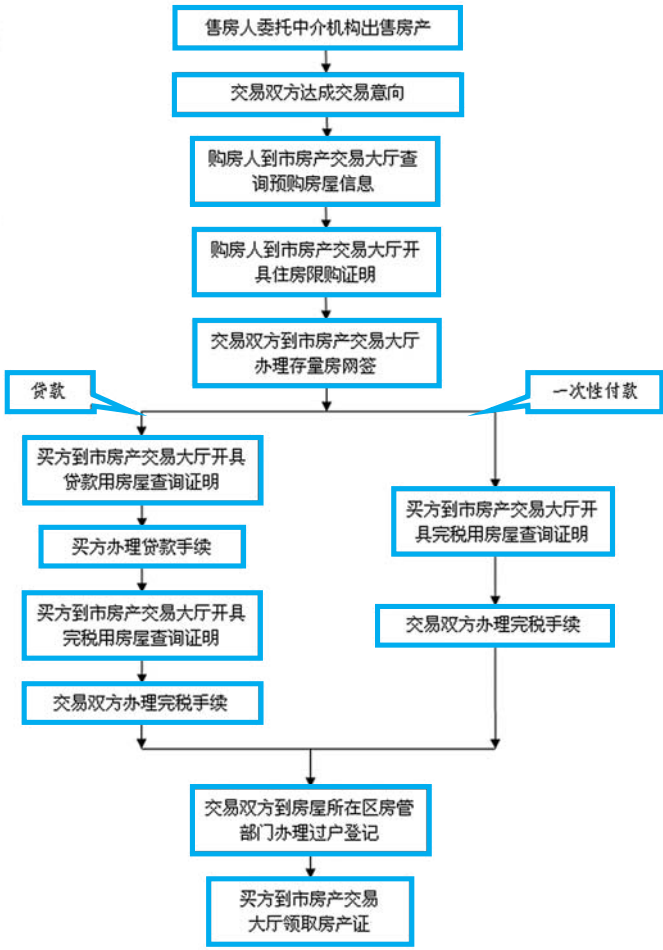
“在交易中不会发生群众房产信息被泄露的事情。”杜建刚说,目前确定的这四家中介机构可以凭借济南市住房保障和房产管理局专门颁发的密钥进入网签系统,其他还暂未列入具有网签资格名单的中介机构则无法进入该系统。

获得资格和密钥的中介机构虽然可进入网签系统,但是他们所能看到的只是名下有无住房。至于住房的位置、大小等详细情况,中介机构是无法看到的,这样就保障了居民房产信息的安全性。

存量房交易流程图(调整后)



存量房交易流程图(调整前)



首批四家试点中介

本报记者 喻雯

- 1、三宇和记地产:济南市历城区二环东路3218号发展大厦B座11D
联系电话:88020822
- 2、百居安房地产:济南历城区花园路101号海蔚大厦1808室
联系电话:88111322
- 3、21世纪不动产:二环东路3218号发展大厦A座201室
联系电话:89001498
- 4、21世纪不动产锦泽店:市中区建设路14-9号21世纪不动产

联系电话:88075188
4、孚瑞不动产:天桥区堤口路177号金色阳光花园金融中心 历下区黑虎泉西路181号邮政大厦
联系电话:58585678
济南市房管部门提醒,原有交易流程长期存在,不通过中介交易二手房的市民还可以按照原有流程到房产交易大厅开具限购证明、进行网上签约。通过中介交易二手房的市民也可以自由选择是否按照调整后的交易流程办理。

世联怡高房地产顾问机构总经

化纤厂片区55亩“热地”

46轮竞价卖了4.84亿元

济南四块土地竞价成交,打破底价成交行情

本报9月29日讯(记者 喻雯) 济南土地市场再掀高潮,四块土地进入现场竞价,打破了一段时间来底价成交的行情。29日,化纤厂片区一宗55亩的热门居住地块,经过46轮竞价,最终以4.84亿元成交,折合每亩地880万元。这也创下了今年以来单块土地成交的最高价。

29日下午,近20家房企齐聚济南公共资源交易中心第六开标厅,大厅座无虚席。截止到下午2点半,有四块土地挂牌截止。三块居住地块,一块商业地块均进入现场竞价。

位于花园路以南、化纤厂路以东的2013-G0115号土地备受关注。这块化纤厂片区的熟地面积为36427.1平方米,3.7≤总容积率≤4.7。土地吸引了万科、保利、银丰、中铁等十家实力房企的竞争。土地起拍价为3.31亿元,由山东恒嘉置业有限公司报出,加价幅度为200万元,中铁十局集团房地产开发有限公司、济南保利城置业有限公司、济南保利城置业有限公司以1.8亿元竞得,楼面地价为1392元/平方米。

土地集中出让 利于稳定房价

本报记者 喻雯

9月份,济南土地市场为何现集中成交和出让?对未来房价有何影响?

对此,济南市国土部门有关人士分析,济南土地每年都会有一个全年的供应计划,每个月推地的数量规模,都是看土地是否具备推出的条件。没有“金九银十”的规律,近两个集中,就是恰巧赶上了具备推出条件的土地较多。

世联怡高房地产顾问机构总经

公司、济南万科房地产开发有限公司等相继举牌。竞拍价格到3.72亿元时,济南楚天置业有限公司直接叫价到4亿元。现场唏嘘一片。随后,竞争在万科、楚天、中铁三家房企展开。楚天置业志在必得,当报价到4.3亿元时,打破200万元加价幅度,再次叫价到4.4亿元。经过46轮的激烈竞争,济南楚天置业最终以4.84亿元竞得地块。

根据土地面积、容积率计算,每亩地价格为880万元,这也创下了今年单块土地成交的最高价,建成后楼面地价为4152元/平方米。

位于花园路以北、奥体西路以西的2013-G0116地块,面积为23500.8平方米,地块为商业地块。该地块吸引了济南鲍德房地产开发有限公司、菏泽天华实业有限公司的竞争。经过两轮竞争,被济南鲍德房地产开发有限公司以1.8亿元竞得,楼面地价为1392元/平方米。

土地集中出让 利于稳定房价

理朱江认为,土地市场没有“金九银十”的规律。不少土地虽然都是在近期集中成交,但实际上是开发商提前半年,一年甚至更长时间前期运作的结果,恰好集中赶在了这个时间拿地而已。

“今年上半年市场量价齐升,各大房企对市场预期较好。”朱江说,为了开发,开发商也有拿地的需求,对市场看好。综合来看,土地市场也是供需两旺。土地供应量大,多是底价成交,这都是土地市场健康平稳的表现,未来房价也将保持平稳。

买热水器认准“防电墙”

8月初,浙江东阳市消保委分别发布了消费警示:警惕热水器“超龄服役”;热水器一旦超过6年的使用期限,务必尽快更换。前期上海市消保委发布过同样的警示。然而,记者走访发现,对于超龄热水器,不少居民仍然抱有“置之有用,弃之可惜”的态度,安全意识薄弱,甚至一些热水器未按国家标准安装安全防护装置,仍然在使用安全隐患较大的漏电保护装置,安全洗浴环境不容乐观。

对此,有关专家指出,消除安全隐患除了要改变居民的安全意识外,还要严格落实国家制定的各种安全标准。

热水器“超龄服役”存隐患

据了解,鉴于超龄热水器容易引发漏水、触电、燃气等安全隐患,金华当地的消保委连续发布了消费警示,热水器一旦超过6年的使用期限,务必尽快更换,尽量选购带有防电装置的电热水器,避免设备老化带来的安全隐患发生。

中消协的相关专家还指出,目前大多数电热水器安全事故中,一方面是因为热水器超龄,线路老化、内部漏水所致,另一方面则是热水器不具备国家标准的防电墙技术,仍使用陈旧的漏电保护装置。而这两种漏电保护装置多时失效难以发挥保护作用。”上述专家表示,当用户家的线路老化时,或者在火线线路接反的情况下,这种漏电保护装置不但起不到保护作用,相反还会“引火入室”,引发触电

事故。而且这种漏电保护器在热水器中使用较为普遍,因此,他呼吁热水器厂商应选择具有防护作用的防电装置,确保用户的安全。

记者了解到,“防电墙”是2007年中国家用电器标准化委员会制定的国家标准,是海尔热水器针对无接地线、线路老化、水管充当地线、使用劣质开关和插座等用电环境研发出的专利技术,不但能避免漏电加热内阻中因发热管漏电致使水中带电的危险,还能避免因地线带电或水管带电对淋浴者带来的伤害。

2008年,防电墙在成为国家标准后,又顺利通过国家电工委员会大会一系列的严格测试,被正式写入《家用和类似用途电器的安全储水式电热水器的特殊要求》的最新版本中。



消费者在家电卖场选购海尔电热水器。

专家建议选热水器认准防电墙

“防电墙”的原理简单说来,就相当于在人体和水之间装了一个很大的电阻,一旦发生漏电现象,这个“电阻”可以将电压分解掉,从而避免触电事故的发生。”据海尔热水器的相关负责人介绍,央视表明,即使商内阻中进入220V电压,经过“防电墙”的作用后,也不会对人体造成任何的危害。

根据一统计数据显示,海尔防电墙专利技术诞生11年来,不但被纳为国家标准,还创造了2600万台零事故的记

录。可以说,“防电墙”是中国家电史上第一个由企业专利技术转化而成的国家标准,也是热水器行业中第一个获准中国国家标准立项的国家标准。

正是在这样的安全技术支撑下,海尔热水器从用户的实际需求出发,在行业内完成了节能化和智能化的变革。根据世界权威独立调研机构美国捷讯服务研究与信息协会(BSRRA)发布信息显示,海尔热水器以9%和17%的市场占有率分别获得全球变频电热水器

黄金周新货

特大优惠

全新湖景楼王 园林更美
首付3.4万起 拥92-180m²精装房

前10名享87折 送1500元/m²豪装

绿洲天街旺铺隆重招商
60-3400m²沿街超高层高旺铺

本月签约送免租期 55683000

恒大集团
EVERGRANDE GROUP

绿洲 0531-87356666 售楼热线

20路、25路、济长巴士3路到恒大绿洲下车
项目地址:济南市长清区大学路与凤凰路交叉口东北侧

