



日照市房管局推进信息化建设,加强信息化管理

新建商品房全部网上销售

权威发布

文/片 本报记者 李玉涛

记者从日照市房管局了解到,2013年,日照市进一步加强了商品房预售许可和预售合同网上备案管理,坚持新建商品房全部网上销售,增强了市场透明度,杜绝了“一房多卖、捂盘惜售”等违规行为。

▶市区一在建项目施工现场。



落实调控政策 加强市场监管

2013年,日照市加大了对新建商品房预售资金和房屋维修资金的监管力度,有效维护了购房人利益,降低烂尾项目产生的可能,使房屋“老有所养”,有效抑制信访投诉发生。积极做好协税护税工作,前十一个月协税护税超过3亿元。

加大行政执法巡查力度,对全市在售项目进行巡查,对违规行为下达《责令停止违法行为通知书》。

按月出具《房地产市场交易情况报告》,及时向省住建厅及统计部门报送房地产市场相关信息,在重要时期

进行“即时报告”。

为配合户籍改革,将租赁业务纳入交易大厅,增强房产交易大厅的服务功能。

进一步加强了商品房预售许可和预售合同网上备案管理,坚持新建商品房全部网上销售,增强了市场透明度,杜绝了“一房多卖、捂盘惜售”等违规行为。

推进产权产籍建设 提升服务水平

今年,日照市房管局制订了《房屋登记工作手册》,启用了新版的服务指南。

修改完善了存量房网上交易工作方案、房屋权属登记信息查询规程,启用了新的档案号使用办法,严格落

实测绘预、实测分离管理、质量控制等制度。

推行首问负责制、限时办结制等多项制度,实行主动服务、预约服务,为老弱病残等“特殊群体”提供上门服务余次。

全年办理房屋登记4万余件。对外提供房屋登记资料利用34917次,出具证明30780份。严格落实执行联动制度,积极做好司法协助工作。主动与法院沟通,建立“法院司法审查、行政机关判决纠正”机制,降低行政败诉率。

推进信息化建设

加强信息化管理

今年,日照市开发了省

住建厅要求的二期省市联网数据上报系统,及时上报统计数据,并对网站进行了优化整合。在两区数据平台统一的基础上,莒县房管局启用新的房产登记业务平台,实现与市局平台联网和系统的统一;五莲县房管中心硬件平台及网站建设已基本完成,进行档案数字化工作。

此外,今年日照市还建立信访工作应急预案,督办重点信访案件。

进一步完善信访处理机制,针对重大信访案件建立了应急工作预案。积极稳妥处理市长公开电话等信访件,回复率100%。积极参与重点信访项目的处理,维护了房地产市场健康有序的发展环境。

稳中见涨将成楼市未来趋势

受宏观政策影响,日照楼市今年“好戏”不断

业内观察

文/卢绪海

即将过去的这一年,日照楼市受房产宏观调控政策的影响,上演了一幕又一幕跌宕起伏的精彩大戏,搅动着港城市民敏感的购房神经。尤其是三月份被“国五条”细则虚惊一场后,刚需房全年热度不减。



综观过去一年,日照楼市呈现出如下显著特点:

第一,“国五条”细则搅动

市场,二手房成交呈井喷之势。

2月26日,国务院办公厅发布通知,要求进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率,出售自有住房按转让所得20%计征个税。这个被业内人士称为“国五条”细则的通知,一经披露,市场反响十分强烈。

整个三、四月份,日照市房产交易大厅都人满为患,前来办理过户手续的人排成了长队。工作人员称,这一场面非常罕见,多少年来都没有过!由于担心二手房过户1%征税标准可能会被取消,相当一部分有改善住房需求的市民放弃观望,纷纷入市,以抢在按20%计征个税政策出台前完成交易。这让沉寂很长时间的购房需求集中爆发了出来,直接导致了港城楼市上半年二手房交易呈井喷之势。

尽管事后证明“国五条”细则只是虚惊一场,但它奠定了这一年楼市“涨”字当头的大趋势。

第二,新市区地王横空出世,刚需房热度全年不减。

1月22日,日照市单价破千万的新“地王”横空出世:土地编号为2012A-55号的国有建设用地使用权在日照公共资源

交易中心拍出了成交价9.11亿元、每亩单价1008.86万元的天价,溢价率高达102.44%。土地成本的暴涨不仅直接带动了房价的提升,而且对开发商的定价策略也产生了很大冲击。

卖的多,买的也多,更印证市场的火热。多年不见的开盘当天排队抢购的现象在日照卷土重来。

港城大量刚需被空前释放,刚需房供需两旺支撑着房价一路上涨。今年港城楼市可谓“抢”声一片,一年下来楼市几无淡季。

第三,地产大鳄抢滩日照,行业洗牌呼之欲出。

继地产大鳄华润置地去年抢滩日照之后,9月28日,绿城日钢房地产项目合作签约仪式在岚桥锦江大酒店举行,这标志着另一个地产大鳄——绿城成功抢滩日照。

可以预见,在不久的将来,会有越来越多的地产大鳄来日照攻城略地。地产大鳄的到来对本地市场的冲击已经日益显现,行业洗牌已经在所难免,呼之欲出。

2014:港城楼市稳中有涨,审慎乐观

对于即将到来的2014年,尽管业内人对三、四线城市的房产市场并不十分看好,甚至很多房企人士已开始担心三、四线城市房地产会不会出现严

重过剩问题。但是,日照与其他三、四线城市相比,有着不可比拟的优势。因此,2014年日照楼市总体看好:一方面出现暴涨暴跌的可能性微乎其微,另一方面稳中有涨,审慎乐观仍然是楼市的大趋势。

这些年来,房地产行业确实积累了不小的风险,只涨不跌的神话迟早有一天会破灭。目前包括日照房价在内,全国房价已达到一定高位,上涨空间已经越来越小。而房价涨跌的根本还取决于供求关系,随着日照旧城改造提速,日照这样一个不足300万人口的中小城市一点都不缺少房子;加上房价的上涨早已跑赢居民收入增长水平,这些因素都决定了2014年日照楼市没有暴涨空间。

与此同时,人们也不能指望港城楼市会出现暴跌。这是因为,一方面,现在的房子质量和性能与前些年已经不可同日而语,可以说实现了质的飞跃,相应的成本也有了较大增加;不仅土地成本在成倍增加,而且劳务成本也出现了翻番上涨,加上开发企业融资成本不断加大,这一些决定了房价回落空间很小;另一方面,日照作为新兴的宜居城市,与全国其他城市相比,发展潜力十分巨大,城市的发展同样为房地产业健康快速发展提供了良好的机遇。因此,在相当长的一段时间里,稳中见涨仍然是日照楼市的一大趋势。

(作者为房地产高级经济师、中国海洋大学MBA)

日照兴业房产 2013大事记

4月19日 参加齐鲁晚报《今日日照》主办的日照海景房山东巡展活动,走进泰安。

4月13日 与齐鲁晚报联合举办了“兴业银河金街”三月三相亲会,近千人报名,众多商家布展。并举办了日照首届婚庆论坛。

5月 日照兴业房产荣获中国房地产AAA级信用企业。

7月26日,位于海曲西路的兴业新瑞花园盛大开盘。

9月底 海曲世家开展“我的户型我做主”评选活动。

10月 兴业喜来登广场项目暨喜来登五星级大酒店开工建设。

10月13日,兴业第四届家庭节隆重举行,近5000人齐聚喜来登广场,上演了一场专属于兴业一家人的心联欢。

11月初 兴业房产官方微信、微博平台上线开通。

11月 兴业房产参与前大洼、后大洼等城中村改造项目。

11月 临沂天泰华府项目开工建设,拉开了兴业房产跨地域开发的序幕。

11月8日 兴业·喜来登广场钻石会员说明会举行。来自全市各行各业的50余位民营企业家、金融界的专家,以及各大媒体记者代表欢聚一堂。

裕升置业 2013大事记

5月7日 龙脊之上的富贵宝地,繁华之处的国际居所——裕升·国际花园一期盛大交房。本次盛大交房,200余户家庭顺利领到新房钥匙,开启全新生活之门。

5月5日 裕升·璞院开工奠基仪式隆重举行。中瑞集团、山东裕升置业的领导以及瑞通物业、裕升置业的全体员工共同见证了这个意义重大的时刻。

8月18日 裕升·璞院VIP卡发放活动隆重拉开帷幕。

10月1日 裕升·璞院首期房源公开摇号选房。近千人加入裕升·璞院选房大军,共睹盛大场面。

12月4日 裕升·璞院8#、11#、12#楼率先实现主体顺利竣工。在裕升置业及建筑公司的共同努力下,三栋楼主体比计划提前半个月竣工,其他楼座的建设也正如火如荼的进行。

11月17日 裕升·大唐华府媒体见面会在中瑞国际大厦隆重举行,标志着项目营销推广全面启动。

12月20日 山东裕升置业有限公司在日照市公共资源交易中心以总价3.2亿元成功竞得2013A-59号地块的土地使用权。未来,裕升置业将着力把该地块开发建设成具有城市标杆意义的生态宜居项目。