

房产专刊

房产新政两周后,滨州楼市发生了什么



在继央行、住建部、银监会联合下文,调整个人住房贷款政策后,4月1日,滨州市公积金政策也做出相应调整。现在两周过去了,购房者、各楼盘发生了变化了吗?

本报记者 阚乐乐

政策频频利好 有望刺激库存

首先我们先回顾一下2015年楼市开春大戏——房贷新政。3月30日,三部门联合下文,调整个人住房贷款政策,二套房最低首付比例调整为40%。公积金贷款方面,首套房首付比例最低为20%,二套房且第一套已结清贷款的,最低首付比例为30%。营业税由“满5免税”改为“满2免税”,即个人卖出购买2年以上(含2年)的普通住房,免征营业税。

4月1日,滨州市公积金管理中心出台执行公积金新政。公积金住房抵押贷款最高额度由30万提高到40万,贷款最长期限由20年延长至30年。

楼市不断迎来多部分组合“松绑”政策,暖风阵阵吹来,旨在刺激购房者需求释放,提高市场活跃度和成交量。业内人士表示,政策对二三线城市的库存问题或多或少会影响到,至少今年滨州的楼市不会是“寒冬”。

观望者渐松动出手 刚需客户有增多

在滨州工作多年的冯先生去年一直有买房计划,迟迟未决定,“市场不明确,说白了就是怕买了会降价。”冯先生说。如今,他已交完定金准备入手一套四室的房子,“政策来了,差不多也就是触底的时候了



吧,一刺激只能涨不会降。”

在记者走访楼盘的过程中,几乎去过的售楼处都能看到有看房咨询的购房者。销售人员告诉记者,新政策主要是对改善性住房的刺激,但对刚需客户也算从侧面刺激了,“不少看房看很久的刚需客户,考虑到政策既利己,还可能刺激房价上涨,开始考虑购买了。”销售人员表示,有些看房客户比自己还熟悉周边楼盘的情况,可见是观望已久。“刚需用户询问政策的虽不多,但政策刺激对刚需客户作用不能说没有,从近期的来电来访量来看,比去年要好。”

改善性销售 还未有明显感受

针对房产新政主要利好的改善性住房,大户型及洋房别

墅的销售人员表示感受还不明显。“改善性住房购买者范围比较固定,他们就是根据市场活跃情况决定出不出手,现在虽然国家政策出台,但滨州本就没有各种限购条件,影响并不大。”

滨州的公积金政策调整后,另一位别墅类销售经理补充道,“政策出台后一般需要一个月作用的消化期,虽然无论开发商还是购房者预期都转向乐观,但是免不了有拉锯博弈的过程。”

尽管如此,4月份后,改善性住房形势也见好,据了解,棕榈湾在公开认筹一周内已认筹出20套左右,现已有40多套被认筹。

借政策东风 房企试探性行动

4月以来,滨州的楼盘也终于有了动向,美信·海公馆最先打出“你春游我买单”的活动,通过赠送加油卡赢取关注度增加造访量。近期,棕榈湾也打出“比房”的口号,认筹期间可以“价比三家”再决定购不购买。

虽然大多数房企还未有活动,但搞活动出优惠政策的意向蠢蠢欲动。业内人士表示,开发商要涨价但是又担心影响销售,造成竞争中的劣势,目前都在试探性行动,或许会有小幅涨幅。“降价是不可能,只能是通过相关的活动和优惠刺激购买。”“计划5月份左右会做一些活动,具体的政策和安排还在筹划中。”领域尚城销售经理说。渤海城邦等多个楼盘也纷纷表示会借政策及今年较好的形势发出些动静。在紧锣密鼓筹备面世的儒苑上邦项目预计本月26日售楼处将开放。

市城区春季庭院(小区)绿化工作持续开展

60余物业公司经理都来种树了

本报4月15日讯(通讯员 王赞
吝海滨 记者 阚乐乐) 2015年滨州市城区春季庭院(小区)绿化活动之一“每户植活三棵树”继在恒信安康、金穗佳苑等6个小区开展后,上周末下午,市房管局局长张海,副局长石鑫以及市内60多家物业单位负责人在北海明珠继续将植树进行到底。

这些物业单位的人员在物业管理协会会议前集体来到小区,虽然衣装整洁,并且大多数人员穿了皮鞋,但种起树了丝毫不含糊,挥铲培土、踩实浇水。几位物业的女同志也毫不娇气,直接拿起工具干起活来。鑫泰物业的一位负责人表示,小区的绿化什么时候都不够,这两天他们负责的小区也要开始植树了。北海明珠小区业主韩先生,已经在此小区居住五年了,这是第一次参与小区组织的业务植树活动,“这事很有意义,美化自己的家园,也美化共同的家园。”

此次春季庭院绿化工作是市政府确定的重点工程,滨州市创建“国家生态园林城市”的重要组成部分。滨州市房管局副局长石鑫介绍道,今年市城区春季庭院绿化工作确定了60个工作重点小区,义务植树是践行“每户植活三棵树”的活动,它不仅可以给居民提供空气清新、环境优美的宜居环境,而且是充分展示滨州精神风貌、文明程度、文化品位的重要举措。此次北海明珠小区已种植树木百余株,月经3000余盆。



▲▼滨州市房管局领导及物业公司经理、业主一起义务植树。



微楼市

@新浪房产:【毛大庆:房地产行业还有8到10年的大量需求】说房地产拐点说了好多年,拐点论不是近一年两年提出来的,我从来不认为这个行业有拐点。中国房地产业需求量很大,再加上还有大量人口的城市化落地问题需要解决,说房地产行业还有8年到10年的大量需求,一点都不为过。

@中国楼市密探:【房地产调整到位经济增长均衡点才明确】国务院发展研究中心副主任刘世锦在《金融经济》撰文指出,中国经济正处在由过去10%左右的高速增长向中高速增长的转换期,但中高速增长的“底在何处”,还正在探明过程中,或者说正在寻找中高速增长的均衡点。

@新浪财经:【3月广州楼市量价齐跌 行家仍然看好广州楼市】从前3月来看,广州市一手住宅和土地成交都呈现低迷下滑态势。业内人士称,作为国内一线城市,广州教育、医疗、社会文化资源将持续吸引外来就业人口。与全国大多数城市相比,广州未来的刚需和改善性住房需求都有较大的增长空间。

@经济参考报:【地产央企改革慢半拍 管理者备感竞争压力】“当改革进入深水区,才深刻感受到体制内的制约有多大。”一家地产国企管理者感叹,近期国内地产企业改革风起云涌,让做管理者的备感竞争压力。目前央企的“合伙人计划”尚未打开闸口,这部分企业开始担心自己会在这一波潮流中落后。