

重点

省内异地公积金可在济买房

济南公积金贷款实施细则明确,购房者应提供一名担保人或共同还款人

本报记者 喻雯 实习生 王继国

细则
出台

省内其他城市的公积金也可在济南贷款买房了。18日,济南住房公积金管理中心公布的《个人住房公积金贷款操作规范》对此作了明确规定。

《规范》规定,借款人申请办理省内异地缴存公积金在济南购房贷款是可以的,但借款人应提供一名具有本市常住户口,在本市有稳定工作和收入的在职工作为担保人或共同还款人。

贷款半年后
可申请提前还款

购房者在贷款期间,合同能否变更?是否可以提前还住房公积金贷款?还款方式是否可以变更?

对此,《规范》规定,合同变更包括借款人、共同还款人、担保人、抵押物、借款期限、还款方式等。贷款发放6个月,受委托银行方可受理变更申请。在合同期内,除按照规定可以分次提前还款外,其他内容原则上只能

变更一次。贷款发放6个月后方可提前还款,提前还款金额不少于6个月的还款额。

贷款批准后
4个工作日内放款

市民申请公积金贷款后,每一笔公积金贷款办理时限有何要求?

《规范》规定,公积金中心应当自收到受委托银行报送的齐材料之日起7个工作日内完成审核、审批工作。

准予贷款的,受委托银行应当在4个工作日内向借款申请人发放贷款,并按规定将贷款资金划至售房单位或买房人账户。此外,存量房(二手房)住房公积金贷款在公积金中心审批通过,4个工作日内办理贷款发放手续。

商贷未还清
将合并计算还款能力

《规范》规定,借款人申请住房公积金贷款时,本人及共同还款人尚有商业贷款余额的,应将其原商业贷款余额及本次申请的组合贷款中的商业贷款额与本次申请的住房公积金贷款额度合并计算其贷款偿债能力。

济南住房公积金管理中心有关负责人称,这主要是为了控制风险。比如一单身购房者买了套70万的房子,公积金最多可贷25万。首付交25万后,还有20万需要商贷补足。如果这一购房者之前有5万元的贷款没有还清,银行在计算其还款能力时,也得把5万元计算在内。这样在计算还款能力时,就得按50万的额度来算,而不仅仅是45万。

闲置土地
能盖122万套房

本报讯 18日上午,国土资源部公布,截至今年11月底,全国闲置房地产用地1.1万公顷,其中,闲置住宅用地7461公顷。

记者查询发现,国土资源部2009年底公布的数字是:全国闲置房地产用地累计约1万公顷。国土资源部有关局负责人表示,如果按照容积率(容积率=地上总建筑面积÷规划用地面积)为1计算,就是1亿平方米。

按此计算,本次国土部公布的数据为1.1亿平方米,如果按一套房90平方米计算,则可建设122万套房。

据《法制晚报》

国土部:
避免出现“地王”
误导房地产市场

近来,土地市场回暖,迎来一波新的“地王”浪潮。11月27日,北京、上海两地同时出现“地王”,楼面价都超过了3万元/平方米。

国土资源部土地利用管理司司长廖永林表示,要避免出现所谓“地王”误导市场。适时公布本地“地王”的参照标准,避免不实炒作误导社会等。综合新华社等

喊话式调控一年
被指很温和

调控一年,从结果看,百城房价与年初基本持平,仅微跌2元/平方米,北京、天津、上海、杭州、武汉、南京、广州、深圳、成都、重庆十大城市房价反涨0.78%。

相比“史上最严厉调控”的2011年,2012年的楼市调控显得温和。

1月-5月:地方频现“微调”,政府密集喊话,房价微跌。6月-10月:楼市止跌逆袭,督察组出击摸底,刚需观望。11月至今,十八大后未现楼市新政,刚需爆发,房价上涨。

虽然住建部、统计局、国土部等部门一再表态坚决不放松房地产调控,然而始终未见有新的、更严厉的房地产调控政策出台。房价在“喊话”调控中震荡上涨。

据《21世纪经济报道》

三成居民
预期房价上涨

第4季度,由中国人民银行在全国50个城市进行的2万户城镇储户问卷调查显示:58.5%的居民认为物价“高,难以接受”,较上季下降2个百分点。

报告显示,66.6%的居民认为目前房价“高,难以接受”。对下季房价,预期“上涨”的居民比例为29%,较年初提高11.3个百分点,高于去年同期10个百分点。未来3个月内准备出手购房的居民占比为15.4%,较年初和去年同期分别提高1.4和1.5个百分点。

据《北京晚报》

●相关新闻

11月公积金贷款
环比减少3.4亿

本报济南12月18日讯(记者 喻雯 实习生 王继国) 18日,济南公积金管理中心发布的数据显示,11月份公积金贷款额环比减少34.8%,贷款总额减少3.4亿元。

济南住房公积金管理中心工作人员解释,11月份公积金本部贷款金额近6亿元,从这个数字来看,贷款额度并不少。环比之所以出现34.8%的下滑,主要是10月份出现了集中贷款的情况,放贷量激增。国庆节及节前,不少市民抢着搭旧政“末班车”,公积金中心系统接收了1000多份贷款资料,公积金中心也是着重处理这些。

楼盘涨价500,房子卖了9成

我省楼市岁末回暖,专家说未来大幅上涨可能性不大

本报记者 喻雯 周锦江 崔滨 实习生 王继国

楼市
回暖

无论是山东区域,还是全国整体形势,房地产市场在这个年末呈现出少有的“寒冬暖意”。国家统计局18日公布的数据显示,11月70个大中城市环比上涨的城市达到53个,创年内新高。济南新房价格连续5个月上涨,青岛新房也在10月份止跌后,连续2个月企稳。

从全年来看,1月份未出现环比上涨城市,2-5月份房价环比上涨城市均为个位数,6-10月份,房价环比上涨城市数量除7月份达到50个以外,其他月份均为30个左右。全年房价“低开高走”的态势十分明显,在年底更是达到顶峰。



潍坊楼盘打出低首付优惠吸引购房者。本报记者 吴凡摄

临近年底,济南楼市丝毫没有入冬迹象。在济南拥有多个住宅、商业项目的绿地集团山东事业部有关负责人对年底两个月的销售比较满意,集团在济南设定的年既定销售目标已基本完成。

“我们抓住了年终冲刺的最后时机,从10月底到11月底,住宅项目接连三次开盘加推,近千套房源已销售九成。”该负责人坦言,成交量理想,价格也从9月底6000元/平米的开盘均价涨到了6500元/平米,每次的涨幅在200元/平米左右。“综合来看,价格微涨已成定论,但是鉴于调控政策,价格暴涨及反弹空间不大。”

济南市城乡建设委统计数据表示,11月份,济南住宅成交4428套,环比“银十”的4692套下降了约6%。但从今年的整体成交量来看,也创下了较

高的量。截至目前,济南已连续5个月住宅成交量超过4000套。

在潍坊,临近年底,不少“观望族”开始出手购房,交易量出现“翘尾”。记者走访咨询潍坊多家楼盘发现,不瘟不火了大半年的楼市又开始活跃。虽没有出现“日光盘”,但成交量上已超过“金九银十”。在潍坊城东高新区一家售楼处,销售人员基本上没有休息的时间,看房者一个接一个地来。

上述楼盘销售人员介绍,目前的购房者多是工作5年以内的年轻人,其中分期首付最吸引这个人群。该楼盘负责人直言,“金九银十”每天的接待量也不及最近,年底企业有冲量压力,大力度促销也确实表现出带动作用。

采访中,多位楼盘负责人告诉记者,年底交易量出现反弹,一方面来自市民的心理预期,觉得价格已经基本

上到底了,降价的可能性不会太大;另外一方面就是各楼盘年底冲量拿出不少优惠措施。

山东中原地产投资顾问总监薄夫利认为,年底回暖由房地产商加推楼盘和刚需入市带动形成。从济南市场来看,由于开发商“以价换量”的持续,年终销售已基本达到预期,在销售压力减轻,供应符合市场定位前提下,价格微涨也属正常反应。“价格涨幅大小最根本取决于供需的关系。”薄夫利称,在限购、限贷等严厉的调控政策之下,目前购房者主要是刚性需求和改善型需求,整体来看仍然是供大于求,房价很难大幅上涨。

潍坊市房地产营销策划协会会长隋钢说,此次调控政策成果已经基本稳定,成交量的短期走高还不能说明问题,原因可能是多样的。

●相关新闻

北京最牛售楼员
11月卖3.4亿
收入近百万

“今年商业地产能卖这么好,年初我可压根儿没想到。”想到年底能拿到近百万的奖金,售楼员王罕(化名)就觉得美滋滋的。3.4亿元的销售额,让他一下成为今年北京“最牛售楼员”。

3.4亿元,几乎相当于北京22家百货商场在2012年春节黄金周期间的销售总额。“自从内蒙古鄂尔多斯出现民间金融危机后,从这些地方来北京买楼的人渐渐就少了。我接待的外地投资客户,主要是山西、唐山、河北等地的老板,也都是矿业生意居多。”

“临近年根拿到一笔不菲的提成,你准备怎么花?”面对记者的提问,王罕倒是踌躇了半天。“我在北京工作还不满5年,所以买不了车也买不了房,还是先拿回山东老家,看家里人需要什么吧。”王罕说,在北京工作了几年,一年难得回一趟家,今年可以揣着丰厚的收入,踏踏实实回家过个吉祥年。

据《北京晚报》