

# 潍坊楼市



## 这是个产品为王的时代

□ 周锦江

济南将从7月10日起全面放开楼市限购政策,不管本地人还是外地人在济南买房都没有套数的限制。也就一周多的时间,市场表现相当抢眼,楼市成交量环比暴涨188%。目光拉至潍坊,低调推盘的中华茶博城推出楼王御府也现抢房奇观。这是一个产品为王的时代。

据克而瑞数据监控,截止至昨

日,位于济南市高新区会展中心附近的三庆汇德公馆普通住宅的成交套数从6月的51套上升到了95套,销量上涨近一倍。另外中海天悦府楼盘,普通住宅的成交套数也从6月的79套上涨到了100套,成交均价也从6月份的10019元/平方米降到了9439元/平方米。

在众多在售盘中,或因学区、或因生活便利、或因交通方便、或因停车容易,总归是需要有一个“打动人”的理由吧。“现在很多人

不缺房了。”一个地产圈的“总监”这样说,我不是找骂,是因为确实发现买房的人多数是不缺房的人。不缺房的潜台词就是不着急买,不着急的下一步就是得挑。那底牌就是确有一个好产品,营销是一方面,绝大多数不起决定作用。

茶博城的楼王推出,场面疯狂,久违了的场景。翻阅近一段时间的新闻时不难发现,与“高库存”联系的最紧密的词汇当属“限购松绑”。用业内人士的话来说,各城市

的住宅库存量不断攀升,令地方不得不“闻风而动”,接二连三的松绑了自家的“限购令”。

“目前,房屋新开工面积和房地产开发企业到位资金两个数据都处于历史低位,显示楼市确实在经历调整,但还不至于崩盘那么悲观。”住建部政策研究中心主任秦虹说。我想补充一句,从刚需为主、资源稀缺的黄金时期,到投资保值的白银时代,一路走来,未来产品的优劣对比只会越来越激烈。



土豪说:我买房不在乎贷不贷款,反正钱花不完!  
屌丝说:我买房不在乎贷不贷款,反正我没钱!

## 贷款买房的槛儿,利率上浮

今年年初以来金融政策收紧,对房地产市场也产生了不少的影响。据搜房网数据监测,上半年潍坊楼市成交量同比下滑17.7%,与收紧的信贷政策不无关系。5月份央行抛出“央五条”支持首套房贷,但目前房贷仍是难事,首套房也面临利率上浮的处境。据了解,目前潍坊首套房贷利率大多上浮10%。

据了解,目前潍坊各大银行针对二套房,都要求首付六成,而房贷利率均上浮,其中工行、浦发银行、农商银

行、中行二套房贷利率上浮20%,建行、交行、潍坊银行、招行均上浮10%。各大银行均停贷三套房房贷。

首套房贷利率的上浮,对于正准备申请贷款的买房者来说,无疑增加了买房成本。对于需要贷款的买房人,银行人士给的建议有两个:一个是尽量使用公积金贷款,目前公积金贷款利率没有上浮;另一个就是尽量提高首付比例,减少贷款额度。

周锦江 整理

|      | 首套房<br>首付 | 首套房<br>利率 | 二套房<br>首付 | 二套房<br>利率 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 工商银行 | 30%       | 上浮10%     | 60%       | 上浮20%     |
| 建设银行 | 30%       | 上浮5%      | 60%       | 上浮10%     |
| 交通银行 | 30%       | 上浮3%      | 60%       | 上浮10%     |
| 潍坊银行 | 30%       | 上浮10%     | 60%       | 上浮10%     |
| 浦发银行 | 30%       | 上浮10%     | 60%       | 上浮20%     |
| 招商银行 | 30%       | 上浮5%      | 60%       | 上浮10%     |
| 农商银行 | 30%       | 上浮10%     | 60%       | 上浮20%     |
| 中国银行 | 30%       | 上浮10%     | 60%       | 上浮20%     |

## 购房有难题 拨打齐鲁晚报 维权热线

你有购房烦恼吗?你的房子是否如期交付了?新房是否存在质量问题?当你的消费权益受到损害时,你知道怎样解决吗?

如果你曾经在购房过程中权益受到损害,问题至今仍未解决;如果你正在遭受权益侵害,却无法拥有平等对话的平台,那赶紧拨打齐鲁晚报·今日潍坊的房产维权热线吧,专业房产律师,为你排忧解难。

为了帮助广大消费者解决在购房中遇到的问题,本报特联合潍坊王杨律师事务所,开展房产维权行动。为此,本报将定期特别邀请多位资深房产专业律师值守本报维权热线,现场解答购房者遭遇的购房难题。

有购房方面的问题,或你在购房过程中产生了纠纷,均可以拨打维权热线,专业的房产律师将现场为你解答购房中遇到的难题。

联系方式:

0536-8073110

发送邮件:

qilufangzi@163.com

新浪微博:

@jinriweifang

关注微信:

今日潍坊

车友会QQ:

323667089

上期微话题:

## 3元/斤的黄瓜推手是房子吗?

价格上涨,房地产是不是推手?如果不是的话,是什么造成价格涨幅如此之大?

cestlavie:前几天去菜市场,冬瓜2.5元一斤。光是买冬瓜就花了6.5元。我当时就愤怒的觉得一切都是房地产价格上涨大快引起的。房地产是一切通货膨胀的凶手。房价上涨太快,带动生活成本的增加。这里面的道理,分析起来可以做一篇论文。

kaka1008:1.房价上涨太快,通货膨胀急剧增加,带动生活成本的增加。

2.房地产占地迅速膨胀,挤占菜地情况严重导致农产品价格不断上涨。

3.一斤黄瓜都要2块?太过分了,现在都是蔬菜旺季了,还贵的这么离谱,想起小时候我家的菜园子,黄瓜多堆

在那里都没人要的。

易碎的瓶子:有那么点吧!现在乡下自己种的少了,菜场里的菜大多是大棚菜,成本比较高。

心听风吟:我们吃的菜基本都是外地运来的,和本地建房子没什么关系的。贵是因为现在的人工成本高,运输的费用也贵。另外就是大家对通货膨胀的预期商人囤货的原因。

jiahuifen:你买到2块1斤的黄瓜已经算便宜了,比我买得便宜。

我是扬子:各方面原因导致农产品价格上涨。农村人口逐渐城镇化,现在好多农村拆迁了聚集到一起建复建房,导致菜园耕地丢失,种田、种菜人少了,自然价格上去了。现在生活水平提高了也是一方面。

本期微话题:

## 老小区or新小区?

前两天,有位同学发帖,说喜欢老小区那种温馨、浓郁的生活气息,虽然小区不大,但是邻里之间比较和谐,装修一下一样住的。

不过也有人很喜欢现在的新小区,什么欧式、地中海风格,确实令人眼前一亮,而且新小区一般都很注重绿化,会弄点假山、小溪、亭子啥的,看得那叫一个美啊!不过回去后看到的都是一扇扇紧闭的大门,都不知道隔壁住的是男是女。

老小区、新小区,谁令你一见钟情?再见倾心呢?



不知道大家有没有这个感觉,这几年来,菜的价格普遍涨了很多,大妈说现在都找不到1块钱以下的蔬菜了,很多都卖到了2-3块,更甚者4、5块也叫得出来。用专家的话说,蔬菜价格和2005年相比,普遍涨了1-2倍。我觉得这个数字还是比较保守的。

为什么价格上涨这么多呢?有人说是因为房地产!比方城郊结合部,10年以前还是有很大农田的,一些蔬菜都是自家种。现在你要再找片菜地,不到乡下是看不到的,好些老奶奶到花坛里找地方,真不容易。

所以我们今天的话题是农产品价