



追梦人:李政
济南一事业单位员工

市民梦

买房压力再小点,有个自己的家

“留学回来工作稳定了,儿子也出生半年了,现在就差个房子把媳妇儿子从莱芜接过来团聚了。”29岁的李政在济南工作一年多了,一直想买套房子有个自己的家。

“我现在有套小房子,自己住还行,但是有了孩子,学区要求就比较高,我一直琢磨着再买套学区房。”李政说,他看了不少热门学区的房子后一直感觉总价太高,二套房六成的首付款压力有点大。就在他有些心灰意冷的时候,最近楼市各种松绑刺激政策的出台,给了他不少“自信”:二套房首付款可以降低到四成,这样至少减轻了二三十万元的首付压力,最大的燃眉之急就解决了。

“我看有些城市公积金的贷款额度都做了上调,我们单位公积金交得也不少,如果贷款额度能从50万的最高上限再提高一些就更好了。”李政说,儿子媳妇接过来团圆才是家,给儿子买上学区房,未来工作就更有劲头了。

松绑政策释放需求,房地产市场逐渐复苏

新房库存消化得七个月,楼市平稳

楼市松绑政策轮番出台,市场真的回暖了吗?叠加效应下,房价会不会重现2009年的大涨?“3·30”楼市新政出台后的十多天里,这两个问题的“热度”在房地产圈居高不下。有不少购房者尤其是改善需求者在经历了最初的兴奋劲后慢慢冷静下来掂量:到底该不该出手?

本报记者 喻雯



在济南西部一楼盘,看房者络绎不绝。(资料片) 本报记者 王媛 摄

相关新闻

开发商代建公租房 政府购买再分配

本报4月12日讯(记者 喻雯) 12日,记者获悉,省城今年将新建公租房4400套,建设方式上有了新的摸索。开发商可以参与代建,政府再购买。此外,今年还将出台《公共租赁住房配建管理办法》,未来在商品房小区配建公租房将成为主要的建设模式。

近3000套公租房 将由开发商代建

12日,济南市住房保障管理局局长刘胜凯介绍,“廉租并轨”后,今年将通过新建、订购、转化等方式完成公租房4400套的新建任务,基本建成3000套。

“为了减少市场商品房的库存量,优化各种资源配置,把公租房建好,我们也在探索公租房的各种建设办法。”刘胜凯说,以今年新建的4400套为例,有近3000套是通过开发商代建完成的,比如济南西区建设投资有限公司承担的建设任务,委托恒大、绿地等一线开发企业来建设,开发商根据公租房的户型、配置等各种要求建好后,由政府来购买。还有一家建设单位试点的是转化,旧城集团为了盘活棚改安置房,将安置任务完成后剩余的房源按照公租房的户型、面积等要求进行转化。

公租房建好入住了,后期管理也很重要,这关系到住户能不能“住得好”。刘胜凯说,下一步将全面推广“六位一体”保障房综合管理模式,并在保障房小区探索开展“智能化小区”试点工作,让保障对象同样能享受到智慧城市的发展成果。

据初步统计,到2014年底,济南已提前超额完成“十二五”住房保障覆盖率不低于20%的目标任务。

“1小时办结制” 办房产证更快捷

“房产证办理,我们将探索推行‘1小时办结制’。”刘胜凯说,办理以市房产交易大厅为中心,建立市、区房屋登记机构、房产中介机构的三级联动服务平台,畅通流动服务、联动服务、预约服务、自助服务、批量个性服务、“一站式”并联服务六个服务渠道,办事群众来房产交易大厅办理业务咨询、档案查询、合同网签、个人业务受理、交费领证等各类业务时,工作人员要在办事群众获取排队号码后的1小时内予以办结。

“全市房管系统办事服务窗口将‘前移’到中介机构、区房管部门,通过流动服务车上门服务。”刘胜凯说,他们将利用网络和现代通信技术,让百姓在家里或家门口就近办理房管业务。进一步优化业务流程,推广“扁平化”工作模式,力争实现房产、交易、登记的一个窗口一次性办理。

1 改善需求释放,多数购房者仍在观望

“3·30”楼市新政出台已有十多天,一直想换套学区房的袁明觉得买房门槛降低,该出手了。最近几天他一直在看房,看了多套房子,仔细算算账后,他的兴奋劲慢慢缓和,冷静下来掂量了下自己的钱袋子:二套房首付比例降低至40%,首付压力减小了,可是贷款相应多了,每月的还款压力大了,以他看上的150万元的房子为例,首付款虽然交上60万就行,但是90万的贷款让他倍感压力山大。

袁明也说出了不少二套房改善需求购房者的心声。既然是改善需求,对房子的地段、配套、学区等要求都要高一

些,想选一套特别中意的不容易事。“我现在有套房子住着,想再等等看,贷款利率还能不能降。”

舜华路附近一楼盘面向的是改善型需求,户型在120平至140平不等,相对刚需来说,受“救市”政策影响较大。但是现场负责人并没有“强烈”感受到政策的利好,来访量虽有所增加,但是真正成交的量没有预期的高。“有带动,但效果没有那么火。”

“3月市场确实有所回暖,但是我们的预期并不乐观。”省城东部一家大型房企的营销负责人坦言,他们的项目定位是二次改善型需求,但是目

前还在做优惠促销。“我们现在比较务实,既然需求量释放出来了,我们就得抓紧时间出货抢人促成成交。”

每次楼市政策的发布,都会有一个过渡的窗口期。市场上各种微妙的波动都会影响到购房者敏感的神经,近期更是有一些开发商打出了涨价的宣传,“喊”大家抓紧买房。事实果真如此吗?

“对于涨价,有的房源因位置户型不同,出现小幅的上涨很正常。”省城西部一家大型房企的负责人说,他们也采取过一种“既定的营销策略”:把价格提高后再做打折优惠,或是取消部分力度过大的折

扣。“这是开发商跟购房者打心理战,为了刺激观望的人尽快下决心采取的一种博弈策略。”

从世联地产监测市场来看,涨价“发声”的项目是极少数,大部分开发商没有这种打算。“库存那么大,谁涨价就会被抢走客户,多半是造势、促销策略。”

省城资深地产评论人赵鲁梁坦言,面对楼市利好政策,开发商态度还是比较积极的:去库存和保持市场热度抓住出货窗口期更要紧。“开发商逐渐适应了市场的‘新常态’,利润上做出些让步,跟购房者良性互动,换来自己的实际成交才是关键。”

2 一季度成交同比增八成,市场在“恢复”

事实上,在3月30日楼市松绑政策之前,2月5日起银行降准、降息等政策也轮番出台,如此密集的程度在一定程度上改变了老百姓的预期,促进了楼市成交。

济南住宅与房地产信息网

数据统计,济南新建商品住宅三个月分别网签成交7194套、3267套、6818套,共销售17279套,比去年同期的9569套增长80%。

同比成交接近翻一番,救市如此奏效吗?世联行山东区域董事总经理朱江觉得与市

场直观印象不大相符:“去年四五月份开始,杭州等地爆出砸售楼处等事件,房市遇冷,至今也未根本扭转。从直观上看,今年一季度明显好于去年第四季度,但应不如去年同期。”

朱江认为,今年的市场

“回暖”,准确地说应该叫“恢复”,政府的政策在中间起了重要作用。这不叫救市,而是给市场松绑,接近恢复正常水平。“叠加政策刺激下,一年来积压的需求集中释放也是数据冲高的一个原因。”

3 去库存还需七个月,房价将长期平稳

二套房首付比例降至四成,营业税五改二……此次叠加政策的出台,让不少人不禁在多重救市政策的持续刺激下,房价会不会重现2009年的大涨态势?”不少市民表达了这样的担忧。

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗认为,房地产新政贷款、税收等政策的叠加出台,对市场

是一种利好消息。目前的市场主要是三大问题:价格及成交的下行压力,市场去库存速度较慢,房地产投资预期的下降。

“此次政策叠加出台,有利于延缓、帮助三大问题的解决,但是却很难根本扭转。现在有些人说房地产的春天来了,我觉得是一种不恰当的盲目乐观。”

从济南的房地产市场供应来看,仍是刚需为主,统计显示,2014年普通住宅的成交120㎡以下的占57%。“2015年济南房地产市场的产品结构

会发生比较明显的变化,改善型产品的比重有所增加。”首席分析师王伟分析,随着这一波重磅的政策利好,受益最大的将是改善型为主的楼盘和潜在的供应。

据统计数据,截至2015年3月,济南的商品房库存量为473.2万平方米,去化周期为7.1个月。“库存统计是2010年1月1日开始计算,用取得预售证的面积减掉已经网签的面积所得,去化周期是用当前存量除以过去12个月的日均去化量而得出的。”首席分析师王伟认为,济南

的库存量较大,去化周期缩短说明过去12个月的月均去化量高,总体处于一种正常的消化周期。

“对于济南的房价来说,我们认为还是会相对稳定。”王伟说,刚需为主的市场基础不会发生改变,而且随着二手房的大量入市,对于刚需首套房来说,可选的空间更大,刚需市场竞争更加激烈;对于改善型住宅来说,随着年中一批新的中高端项目入市,供应量会增大,短期可能存在涨价空间,但是长期来看,还是会比较稳定的。