

全面放开二孩政策 改善型住房或成新宠

专刊记者 刘杭慧

十八届五中全会提出,要坚持共享发展,促进人口均衡发展,坚持计划生育的基本国策,完善人口发展战略,全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策,积极开展应对人口老龄化行动。此政策一出,立刻引起地产圈内人士普遍热议,一致认为对于楼市是重大利好。



全面放开二孩政策 对家庭何影响?

随着国家逐步放开二孩政策,开始有不少家庭在纠结着要不要生二孩的问题,随之而来的经济负担让不少家庭有了犹豫。孩后,家庭结构发生变化,原来一家三口变为一家四口,也需要父母或雇佣保姆一起来照顾家庭,同时,住房需求结构也发生变化,原来一家三口的居住需求一般为两房即可,二孩后,住房需求起码变为三房,甚至四房。因此,全面实施二孩政策后,生二孩的家庭改善家庭住房状况

成为必然,这对未来改善型住房项目来讲是利好。

二孩政策放开 楼市有何影响?

全面放开二孩政策,对楼市来说是一大利好。该政策使10月新增供应2932套库存压力稍解。

国家经济长期发展的需要,也是房地产可持续发展的需要,可能会发生改善住房条件、增加住房需求等方面的影响。“居者有其屋”,这是中国人从古至今根深蒂固的理想生活,房子成为生活必需品。

众所周知,楼市景不景气,房子好不好卖,直接与购买力有关。然而,购买力又直接跟人口挂钩,人口多了自然对住房的需求也就旺盛了。面对一家会有两个孩子的可能,现有的房子也许并不像想象中那么宽裕,计划生育二孩的家庭可能将考虑置换成大房,改善性需求增加明显,新一拨购房者将会积极入市。尽管2015年在各大大利好政策下,楼市逐步回暖,但库存问题还没得到完全解决,当前去库存依旧是主题。房价短时间不会出现大幅上涨,将会是一个稳中上浮的趋势。

刚需住房更可能 流向二手房市场

近两年来,随着首次置业的刚性需求在政策的优先照顾下不断被释放,其在购房成交中的比例逐年下降,而改善型需求则从原来在购房成交中占三分之一变为二分之一,“单独二孩”政策无疑将使得这一比例进一步上升。其次,改善型需求也会被进一步分层,开放“单独二孩”政策,增加的可能并不只是一个家庭成员。拥有两个孩子和拥有一个孩子的家庭的改善型需求肯定是不一样的,特别是如果两个孩子一男一女,

再需要老人照顾孩子的话,不仅要考虑孩子的住房问题,老人的居住也将成为一个问题,帮老人配置房子,给老人预留住房空间必然会要求更大的住房,三房、四房的需求将会增多,而目前的刚需房——两房,则可能更多地流向二手房市场和租房市场。

当前楼市已经进入下半场,人口红利对楼市影响趋弱,二孩政策措施全面实施后,虽然无法根本改变楼市进入下半场,楼市增量房增速下滑,楼市进入存量房时代的事实,但是,对于提振楼市需求,延缓楼市增量房增速下滑会起到一定作用,对当前楼市去库存也有积极意义。

10月新增供应2932套,库存压力稍解



新批预售数量和面积都较9月份有明显下滑。其中,新入市房源量环比下跌41.9%,新增供应面积环比下跌25.5%。在经历了8、9两个月超过5000套的供应量之后,10月份库存压力终于稍有缓解。

库存压力缩减

从10月份入市房源类型来看,本月新增供应房源虽然仍以住宅为主,商业和办公房源也有部分入市。住宅房源新增供应2150套,面积215469.06㎡,相比上个月大幅下滑;商业房源新增供应450套,面积93965.18㎡。办公房源新增供应332套,新增面积39304.63㎡。

10月份烟台楼市拿到预售证的项目有,富饶中心、新雅海韵山景、万科海云台C地块、中建悦海和园、上谷花园商场、阳光新业花园、源泰·沁河苑二

期、福瑞福海门、中海国际社区、中润国际大厦、大华上海滩花园、通世新城二期、天业盛世景苑、万科假日风景、香逸湖畔花园、万达华府、紫薇台。

同样是传统销售旺季,10月楼市的表现比9月要疲软不少,在整体销售速度变慢的情况下,不少开发商也选择谨慎对待,蓄客不达到理想状态不敢贸然开盘。2015年即将过去,楼市也将迎来冬天,在“金九银十”这样的销售节点被逐渐弱化之后,为了冲刺业绩,11月仍将有部分新盘将集中供应。

楼市平稳运行

具体到各个区域来看,10月份烟台六区均有商品房批准预售,福山区共有6个项目拿到7个预售证,共有1279套房源备案,是唯一一个新增供应超过千套

的区域,新增供应面积149412.49㎡。开发区4项目拿到预售证,其中包括近期大热的万达华府,该项目1-3#楼已基本售罄,4#楼即将入市。4项目新增供应房源782套,新增供应面积96652.5㎡。芝罘区3个项目新增供应226套房源,莱山区两个项目新增供应532套,供应面积63384.63㎡。高新区和牟平区市场长期较为低迷,10月份各有1个项目取得预售证。

对于九月和十月份楼市的走势,业内人士认为,市场总体上是平稳运行,虽然不会再出现以往的火热局面,但可以说楼市逐渐企稳。而对于开发商来说,虽然库存量在缩减,但去库存依然压力巨大,而在这种形势下,房价上涨缺少动力。但是,在国家新政的利好催化之下,烟台房价已经止跌回升,楼市销售也相对稳定,按照目前这种节奏来看,年底市场出现“翘尾”走势可能性很大。

专刊记者 夏超

根据烟台房产交易网数据显示,2015年10月份,烟台楼市共有17个项目拿到了18个预售

证,其中,福瑞福海门三栋楼拿到了两2个预售证。10月份,烟台楼市新增供应房源2932套,新增供应面积348738.87㎡,从数据上来看,10月份烟台楼市

记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者帮办热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民冯先生来电:我们家住在魁玉路片区,每天上下班时间,机场路至青年南路,魁玉路拥堵严重,本来这条路就很窄,可是有些附近居住的居民却总是把车停放得乱七八糟;使双向四车道变成了双向两车道,希望交警能够及时疏理这种乱停车的状况,让我们每天上下班时交通通畅。

烟台市公安交警支队:该路段因两侧均为居民小区,市民入住率很高,且附近还有市场,造成了该路段个别素质差的驾驶员将车辆乱停乱放。我们大队对在该路段乱停乱放的车辆始终严查严处。凡是将车未停放在临时停车位上的车辆,我们都将取证并粘贴违停告知单,对其进行处罚。我们将加大对该路段的巡查力度,从严从重处罚违法停车行为。

2、市民马先生来电:2015年我们家刚刚缴付了暖气费,我们所住的片区是由烟台500供暖的,请问今年的煤炭价格下降了,与费用直接挂钩的运输成本燃油价格也早下调了,往年都要低,请问为何今年供暖价格没有变动呢?

烟台500供暖公司:暖气费收费标准是政府部门制定。

3、市民赵先生来电:2010年我和对象结婚时我对象有房子,2012年又在我们婚姻存续期间买了套120平米的房子。2015年上半年开发商才开始办房产证,我们现在双方已经协议离婚;房子归我,孩子也归我抚养。我个人名下没有其他房产,请问办理房产证时缴纳契税的比例是多少?

烟台市地税局:根据财税[2010]94号文,对个人购买普通

住房,且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)唯一住房的,减半按1.5%征收契税。上述回复仅供参考,若有不明,请拨打地税咨询电话12366-2。

4、市民张女士来电:要了孩子之后就没有再继续去原单位上班,至今为止档案在人力市场挂档缴费已经满15年,现在可以办理停交吗?停交之后我能改交居民医疗保险吗?居民医疗保险和职工医疗保险报销比例有啥区别?

烟台市社保中心:如果您停止缴纳城镇职工医疗保险,具有烟台市辖区户口,可以到户口所在地的街道办事处办理参保手续。城镇职工住院报销比例:一级医院,起付标准以上至最高支付限额的部分按90%支付;二级医院,起付标准至

10000元(含)的部分按85%支付、10000元以上至最高支付限额的部分按90%支付;三级医院,起付标准至5000元(含)的部分按80%支付,5000元至10000元(含)的按85%支付,10000元以上至最高支付限额的部分按90%支付。退休人员在上述比例的基础上再提高5%。2015年城镇居民住院报销比例:按一档缴费的,一级医院按90%支付,二级医院按70%支付(基本药物按90%支付),未实施基本药物制度的按60%支付;二级医院按58%支付;三级医院按45%支付。按二档缴费的,一级医院按85%支付(基本药物按90%支付),二级医院按70%支付,三级医院按60%支付。未成年居民,特殊群体享受二档缴费的医疗保险待遇。如还有疑问可咨询我们住院管理科,电话:6632361。