

首付下调房子就好卖了吗?

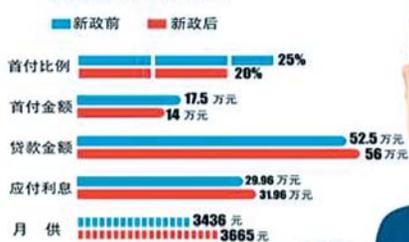
业内人士认为:首付降低利好刚需购房者,但对整个市场影响不大

商贷首付下调,你会考虑尽早买房吗?近日,央行和银监会联合发布消息,在不限购城市,首套房商业贷款原则上最低比例为25%,各地可下浮5%;购买二套房最低首付比例调整为不低于30%。业内人士认为,首付比例下调,对那些被首付挡在门外的刚需购房者来说将有机会入场,但对整个楼市去库存来说影响不会太大。

本报记者 孟敏

举例
 总房价:70万元
 贷款期限:20年
 基准利率:4.9%

房贷新政前后对比



(资料片)

我省去年新增14家国家技术中心

本报济南2月4日讯(记者 孟敏) 4日,记者从省发改委获悉,2015年,全国新增国家技术中心98家,其中我省鲁花、史丹利、富康制药、淄博工陶等14家企业技术中心获得国家认定,新增数量居全国第一位。截至2015年底,国家累计认定22批,1090家国家技术中心,其中我省166家,占全国总数的15.2%,总量稳居全国第一位。

我省国家技术中心不仅数量多,而且运行质量优。2015年国家公告评价结果看,我省有94家评价结果为良好(75分以上),占比达到56.6%;有10家科技经费支出进入全国前100名。其中,海尔集团以94.3分的优异成绩名列全国第一,浪潮集团以90.8分进入前20名,评价结果均为优秀。

我省国家技术中心的主要特点是研发投入占比高。近三年,全省技术中心科技经费占企业销售收入比重年均达到3.4%,比全省规模以上工业企业占比高2.6个百分点。全省国家技术中心承担的各级各类技术开发项目中,国家级和省级项目占到60%左右,并且取得了一批有影响力的重大成果,一批新产品、新技术达到国际领先水平。2014年,高端容错计算机系统关键技术及应用、筒子纱数字化自动染色成套技术与装备两项成果获得国家科技进步一等奖;2015年,人工麝香获得国家科技进步一等奖。

商贷首付下调,开发商迎利好

准备在二环南路一新建小区买房的徐先生给记者算了一笔账,他打算购买一套85平米,总价70万元的房子,如今最低首付款只需14万元,他感觉压力减轻了一些。预计新政执行后,更多像他一样有购房需求的市民会考虑入场买房。

“2010年前,首套房商贷

只需支付20%的首付款,但从2010年后,这个比例上调到了30%,如今降至两成,是继2015年10月份首付比例从30%降到25%后的又一次调整,对开发商而言是有利好的。”三兴置业有限公司董事长范友金说,新政策执行的范围是“普通住房”,所以必须满足小区容积率大于

1.0,且房屋面积小于144平米的条件。

山东中原地产投资顾问总监薄夫利认为,新政策降低了首付款比例,但对整个楼市去库存来说,不会产生太大影响,更不会影响房价走势。济南的房产市场供需较为平衡,不会有较大的波动。

“在全国众多二线城市中,

济南房地产市场一直处于低库存、高销售的正向发展状态。”山东世联怡高物业顾问有限公司总经理朱江表示,经历了2014年房地产市场的低迷,2015年全国楼市呈现见底反弹态势,3月份在政策利好的刺激下,楼市终于开始转暖;下半年政策不断助力,成交强势反弹大幅增长,并直至年末。

受政策利好影响,济南房产供求齐增

朱江分析说,2015年在政策利好推动下,全国房地产处于底部反弹阶段,而济南供求均实现大跨度增长。从全年楼市表现来看,济南供求均呈现上扬趋势,供应量更是突破千万大关。从需求结构来看,一连串的利好政策使得改善型需求释放,同时随着全面二孩政策的放开,置业一步到位成为不少刚需购房者的首选。传统的刚需定义正在悄然发生改变,两室刚需正逐渐被小三房所替代,三房渐成市场主流。价格方面,随着改善需求的释放以及

成交量的激增,高端物业份额的增多带动了整体价格的上涨。

山东财经大学山东省房地产业研究中心提供的监测数据显示,济南七区,不含济阳、商河、平阴、章丘,2015年商品房销售1299.4万平米,同比上涨34%;销售额1087.7亿元,同比上涨34.2%。

“随着户籍制度的放宽,以及农民首次进城购房享受财政补贴和税收减免等政策的实施,市场上将衍生出更多多元化的住房需求。”朱江认为,生

育政策的放开,直接影响刚需人群的购房目标选择。预计未来市场上仍将有大量的刚性需求,低价刚需盘是市场的主力之一,这是由济南的产业结构和人口结构决定的。另一方面,“90后”家庭经济条件相对较优,一步到位的比例逐步增多,因此首次置业即购买传统意义上改善产品的现象增多。真正的改善型需求预计在政策持续刺激下,比例仍将持续增多。

同时,全面二孩政策的放开以及限购取消的双重利好影

响下,购房者一步到位的需求越来越多,三房成为刚需客户的首选。从各套型的供应来看,三室房源的比例明显增多,大有取代刚需两房趋势,其中中小三室更是重新定义了刚需房,市场上全三房化项目频现。全年三室户型供应55457套,650.39万平米,同比增长33.8%和32.0%;两室全年供应27935套,248.01万平米,同比减少2.9%和3.2%。四室及以上大面积房源比例也在一定程度上有所增多。

刚需盘“低价跑量”,中高端盘价格看涨

此次新政规定,购买二套房房的消费者,可以在还清贷款前再次申请首付最低三成的商贷。业内人士认为,这对于换房等改善型住房需求将产生巨大的刺激,更多市民或考虑购买二套房。

“2015年济南住宅市场发生

了新一轮的分化,刚需楼盘和中高端楼盘价格形成明显反差,刚需楼盘价格上涨幅度较小,而中高端楼盘价格则一路水涨船高。”朱江说,对于刚需购房者而言,价格始终是刺激购房者的一大重要因素,因此刚需楼盘一直秉承“低价跑量”原则销售,价格

的上涨空间较小,2015年济南价格上涨楼盘主要集中在新开售的高端住宅项目,高端项目是房企实现高利润的产品,且因其地段的稀缺性,市场价格不断上涨,改善型需求的复苏,也带动了中高端居住物业的成交量。

“济南住宅市场出现了结

构性分化,预计未来将进一步拉大。”朱江提出,刚需人群价格敏感度高,导致刚需盘价格上涨空间不明显。随着改善型需求的进一步激发,中高端物业因其资源稀缺性、较高的品质和优越的区位条件等,未来具备一定上涨空间。

闲散资金该如何“过”春节长假

选对理财方式,七天里能比活期存款高出近十倍收益

本报济南2月4日讯(记者 张頔) 春节长假将至,股市也将迎来长达一周的休市。口袋里有些闲散的资金,总不能放在银行的活期账户里睡觉吧?尽管假期不长,但如果选对了适合自己的理财方式,也是能做到增值消费两不误的。

众所周知,定期存款的利息要高于活期存款,可在流动性上却要受限制,至少要存3个月才能取出来。通知存款则是一种介于活期与定期之间的存款产品,它是指不约定存期,支取时提前通知银行,约定支取日期和金额方能支取的储蓄,分为1天通知存款和7天通知存款。目前,1天通知存款年

利率为0.55%,7天通知存款年利率为1.1%。

春节7天长假在时间长度上正好适合7天通知存款,而且1.1%的收益率也比0.3%的活期存款利率要高出不少。通知存款的收益率高出活期存款,但它也设置了门槛,人民币通知存款最低起存金额5万元。此外,存款人若未提前通知就支取资金,银行将按活期利率计算利息。

手里的资金若不足5万元,对于7天的假期来说,货币基金也是个靠谱的投向。而且投资货币基金也挺方便,以余额宝、理财通为代表的互联网宝宝基本都是靠货币基金来提供收益的。目前余额宝的收益

率在2.7%左右,能达到银行活期存款的9倍。

货币基金的特点是风险低、流动性好,通过支付宝或微信在手机上就能转账操作,很适合短期理财。节前把钱转入后,假期里每天都能产生收益。需要用钱的时候,也可以随时转出,对于假期出游需要购买火车票飞机票或随时想发支付宝红包的人来说,都可以直接用余额宝里的金额支付。

如果假期之后不急着用钱,还可以考虑各大银行发售的短期理财产品,年化收益率大多会超出3%,不过在购买时要注意获得收益的时间。比如招商银行推出的日鑫月鑫7

天、14天、21天、30天等短期理财产品,认购门槛10万元,计息日为购买后的下一个工作日,若是想享受春节期间收益,则需在2月5日晚10点半前购买,2月6日虽能买入,但不能享受春节期间收益。

值得注意的是,有些短期理财产品投资期限是7天,但投资者可以将收益和本金拿到手的实际天数,有可能是10天甚至更多。具体来说,购买理财产品当天资产被冻结1天,产品期为7天,此外清算期还要3个工作日,要是在清算时遇上双休日,兑付期还要加长,产品从购买到收益到账就不止11天了,而是13天。

小学初中生均公用经费今年起城乡统一

本报济南2月4日讯(记者 王光营) 记者近日获悉,从今年起,我省将用2年时间调整完善义务教育经费保障机制。今年确定生均公用经费基准定额,小学每生每年710元、普通初中生每生每年910元。自2017年春季学期起,统一城乡义务教育学生“两免一补”政策。

据悉,省财政厅、教育厅统一确定了全省义务教育学校生均公用经费基准定额。对城乡义务教育学校(含民办学校)按照不低于基准定额的标准补助公用经费,提高寄宿制学校、规模较小学校补助水平。

从今年春季学期起,我省将统一城乡义务教育学校生均公用经费基准定额。其中普通小学每生每年710元、普通初中生每生每年910元。

在此基础上,对寄宿制学校按照寄宿生年生均200元标准增加补助,对农村不足100人的较小学校,按100人核定公用经费;特殊教育学校的补助标准为每生每年6000元。同时,按照国家有关要求,我省将城市义务教育杂费补助政策转化为公用经费补助政策。

教育部也明确提出,要逐步统一城乡义务教育“两免一补”政策。我省从2017年春季学期起,将正式对城乡义务教育学生“两免一补”进行统一。



请关注
 二维码
 客汇

齐鲁晚报倾力打造

- 齐鲁交通网-齐鲁晚报网 <http://jt.qjwb.com.cn/>
- 齐鲁能源新闻网-齐鲁晚报网 <http://nengyuan.qjwb.com.cn/>
- 齐鲁创投网-齐鲁晚报网 <http://ct.qjwb.com.cn/>
- 山东产经新闻网-齐鲁晚报网 <http://chanjing.qjwb.com.cn/>
- 食安山东网-齐鲁晚报网 <http://shian.qjwb.com.cn/>