

济南房价六连涨, 济宁跌了

我省楼市分化日趋明显, 全国70城涨的比跌的多

本报济南2月26日讯(记者 喻雯) 济南房价出现六连涨。26日,国家统计局发布1月份70个大中城市新建商品住宅价格变动情况,我省纳入统计的四个城市中,只有济宁新房环比下跌0.1%,同比下跌3.3%。房地产市场分化日趋明显。

统计显示,济南1月新建商品住宅价格环比增长了0.2%,同比上涨了1.5%。二手房来看,1月价格环比增长0.1%,同比涨了1.5%。

从我省其他三个城市情况来看,青岛新房环比上涨0.2%,同比上涨1.5%;烟台新房环比上涨0.2%,同比下跌1%;济宁新房环比下跌0.1%,同比下跌3.3%。

从全国范围来看,在新房方面,与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有24个,上涨的城市有38个,持平的城市有8个。环比价格变动中,最高涨幅为4.1%,最低为下降0.8%。

在二手房方面,与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有25个,上涨的城市有37个,持平的城市有8个。环比价格变动中,最高涨幅为5.7%,最低为下降0.5%。

与去年1月相比,部分城市的新房价格上涨了52.7%,最低降幅则是4.9%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟指出,1月份70个大中城市的新房价格环比综合平均涨幅比上月扩大0.4个百分点,最高涨幅为4.1%;二手房价格环比综合平均涨幅比上月扩大0.6个百分点,最高涨幅为5.7%。城市间房价分化现象依然延续,房价明显上涨主要集中在一线城市和个别二线城市。



开年以来,去库存新政频出,市民对楼市的关注度也有提高。图为元旦过后,济南房产交易大厅内办业务的人员增加。(资料片)

本报记者 王媛 摄

济南1月二手房成交量同比增46%

房价喊涨的多,但购房者买账的少

政策追踪

按区定首套房 高新区也算

“如果在济南的高新区买房,如何对首套房进行界定呢?”25日,我省明确将首套房的认定由“市”变成“县(市、区)”,有市民提出了疑问。对此,12366税务热线的工作人员表示,如果购房者在新建区没有房产,在高新区购房可以按首套房来缴税。这要依据相关部门提供的房产证明来判断。

据介绍,济南高新区虽然不是行政区,但目前代管3个办事处,具体包括历下区1个,历城区2个。“我们为市民出具房产证明以房产登记簿上载明的信息为准,房屋的坐落是根据土地、规划等来明确的。”济南市住房保障管理局房屋档案馆的工作人员说,购房者的房子是历下区还是高新区,登记簿上会标注清楚,地税部门根据证明情况来确定如何缴税。

涉税无房证明 不收手续费了

根据我省契税征收新政要求,房地产主管部门应无偿为纳税人提供住房情况查询服务。26日,济南市住房保障管理局房屋档案馆有关负责人说,从2月27日起,涉税房产证明一律免费开具,不再收取20元费用。但用作其他用途的房产查询证明,仍按照有关规定收费。

“我们下午刚刚接到省住建厅下发的正式文件,开会研究学习后,马上执行落实。”济南市房屋档案馆有关负责人说,“现在出具首套房证明,除了享受交税的优惠政策外,还有就是给银行享受贷款的优惠政策。”该负责人说,此次只是缴税专用的房产证明免费,其他用途的按照规定继续收取20元费用。涉税房产证明有效期从30天缩短为5天。

本报记者 喻雯

本报记者 喻雯 刘帅

最近几天,不少购房者被密集出台的去库存“大招”刺激到了,尤其是想换大房的改善性需求购房者。元旦至今,房地产市场逐渐回暖,以济南为例,1月份的二手房网签量比去年同期增长46%。不少在售楼盘也在开年后酝酿涨价。尽管潜在购房者大多持观望态度,但今年的楼市显然将更加引人注目。

1 降首付等政策陆续落地

事实上,从今年1月1日起,买房红利就开始了。1月1日起,商业贷款利率开始执行去年5次降息之后的最低利率4.9%。2月2日,央行、银监会发布房贷新政,在不实施限购措施的城市,首套房首付最低20%,二套房首付降至30%。17日,住房公积金存款利率上调至1.50%。又过了一个星期,济南公积金贷款额度上限拟调至70万元。

“在诸多政策中,税费降低对

购房者的影响最为直接和明显,二手房又比新房市场更为受益。”世联行山东区域董事总经理朱江说。

对于首套房首付20%政策的实施,房天下二手房电商集团济南权证部负责人介绍,15家办理房贷业务的驻济银行中已有8家开始执行房贷新政,主要包括:招商银行、平安银行、光大银行、齐鲁银行、工商银行、建设银行、邮储银行和农业银行。

虽然首付比例下降,但银行会设定不少门槛。比如,光大银行对于购买140㎡以内的首套房,执行20%的首付比例;招商银行针对无贷款记录客户执行首付比例20%,有贷款已结清客户按25%执行,二套房客户首付比例为30%;齐鲁银行针对有房无贷款记录的客户,或有贷款已结清的客户,执行首付比例20%,有贷款未结清的客户首付比例按30%执行。

2 有卖房者趁势喊价涨10万

从二手房市场来看,济南市住房保障管理局统计显示,1月份,济南二手房住宅网签3726套,同比增加1177套,涨幅为46.18%。1月份,济南二手房住宅挂牌均价10811元/平米,环比涨116元,同比则涨654元。

分析认为,2016年第一个月,济南的二手房网签量虽然环比出

现了下跌,但与去年同期相比依旧处于高位,这主要得益于目前宽松的市场环境,特别是信贷环境,不管是商贷还是公积金,利率都处于历史最低水平。

“过年之后,来店看房客户明显多了。”三和记浆水泉路店店长说,由于税费降低了,部分房主开始酝酿涨价,有套180平米

总价280万的房子,这两天平均每天都有五六组客户来看,房主一口涨了10万。“房主的预期发生改变,但是购房者也比较理性,如此涨价未必能成交。”

在业内人士看来,降低首付、税费减免等政策的叠加效应还没有充分释放,经过一段时间的消化后,或许会在3月明显发力。

3 新盘也喊涨,购房者多观望

与二手房市场差不多,新房市场开年后也有复苏迹象。

2月21日,记者曾以购房者身份探访济南的多家楼盘,置业顾问的报价均比1月份略高。其中,二环南路上的另一处楼盘,一款三室的房型报价涨了200元。英雄山立交桥附近的一处楼盘,置业顾问的报价也比1月份略有抬高,“130平左右的房源不多了,而且离2017年底的

交房日期更近了。”

在二环南路上的另一处楼盘,置业顾问称,截至2月21日的认筹者已达到320多人,而2月18日时还是220人。128平米的小高层报价也由18日的每平米8300元提至8500元。

“现在具体价格还没有出来。”上述楼盘的置业顾问说,该楼盘5月才开盘,到时会根据认筹情况、楼市大环境再对价格进行调整,

“以目前的认筹情况看,价格还会涨。”

不过,记者也注意到,到这些楼盘看房的人虽不少,但当置业顾问主动请看房者看样板间、签合同同时,大多数人还是拒绝了。

“现在虽然报价涨了,但未来的楼市还是看不清。开发商可能也看不清,也会随时变动价格。”一名看房者说。

4 “非热点区域大幅调价可能性小”

“报价高的原因可能很多,但并不意味着楼市真正变好。具体楼盘具体分析,可能是尾盘处理,不涨白不涨,也可能是去年冲量完成得比较好。春季本身是销售淡季,购房者不多,现在上调报价,影响有限。”山东中原投资顾问部总监

薄夫利认为,现在楼市还是不明朗,大家都在观察。

薄夫利认为,济南的楼市热度比一线城市还是差很多的,“应该具体分析,像热点区域,比如东部CBD区域,涨价是有的,但对于其他区域的新兴楼盘,我觉得不会出

现大幅调价的可能。”

齐鲁房地产建筑业协会会长李得华也认为,目前来看,契税优惠等政策对一线城市的影响更大,对济南及山东市场的影响还不是很明显,要到一季度末才能得出结论。