

继威海后,聊城拟加入限售行列

外地人购房,证满三年才可交易

随着房价不断攀升,楼市调控蔓延至三线城市,我省的聊城、威海纷纷出台了政策。10月11日,聊城市政府公布征求意见稿,在市城区范围内实行新购住房(包括新建商品住房和二手住房)限制转让措施,即本市居民新购住房自取得产权证书满2年后方可上市交易。而对于非本市居民新购住房,聊城、威海两地都要求取得产权证书满3年后方可上市交易。

本报记者 张跃峰 林丹丹

购三套住房 禁止发放贷款

在《关于促进全市房地产市场平稳健康发展的意见(征求意见稿)》中,聊城市提出落实差别化的住房信贷政策,以家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)为单位,对贷款购买首套自住住房的,贷款最低首付款比例不得低于20%;对贷款购买二套普通自住住房的,贷款最低首付款比例不得低于30%,贷款利率上浮10%;对贷款购买三套普通自住住房的,禁止贷款;同时房地产开发企业不得拒绝或阻挠购房者选择住房公积金贷款,不得对选择住房公积金贷款的购房者提高销售价格,不得增加不利于选择住房公积金贷款购房者的附带条件;严控投资投机性购房。在市城区(东昌府区、经开区、高新区和度假区)范围内实行新购住房(包括新建商品住房和二手住房)限制转让措施,即本市居民新购住房自取得产权证书满2年后方可上市交易,非本市居民新购住房自取得产权证书满3年后方可上市交易。

无独有偶,威海也曾在8月底出台《关于加强市区房地产市场调控工作的意见》,明确指出,非本市户籍居民家庭在环翠区、环翠楼、竹岛、鲸园街道办事处、高区怡园、田和街道办事处、经区皇冠、凤林、西苑街道办事处范围内,购买的新建商品住房和二手住房,须取得不动产权属证书满3年后方可上市交易。

房企买地建房 得用自有资金



征求意见稿中提出,聊城将建立购地资金审查制度,确保房地产开发企业使用合规自有资金购地,不得是银行贷款、股东借款、转贷或筹集资金等不合规资金。如发现资金来源与申报不符或违反规定的,解除成交确认书,并2年内禁止在全市范围内参与土地招拍挂;严格执行土地利用动态巡查制度,督促房地产开发企业及时、足额缴纳土地出让价款,并严格按照合同约定及时开工、按时竣工;对未能按照出让合同约定日期或国土资源主管部门同意延建所另行约定日期开工的,受让人应严格按照出让合同约定支付违约金;造成土地闲置的,出让人应按有关规定征收土地闲置费,直至无偿收回闲置土地。

对未按约定履行出让合同,欠缴出让金、恶意炒作土地或囤积土地的房地产开发企业,将依法处置,并纳入土地交易市场诚信黑名单,2年内不得在全市范围内参与土地竞买。改进住宅用地出让方式,积极探索采取“限房价、竞地价”“限地价、竞自持面积”“限地价、竞配建”等方式,严防高价地扰乱市场预期。在保障房配建方面,保障房(安置房)配建比例要不低于项目建设面积的5%,且其品质要与本宗地内商品住房同一标准,另外,政府享有优先选择安置房的权利。

聊城均价已达七千 威海中介业务已缩水

市政府出手调整楼市的背后,是在聊城房价不断刷新背景下。根据来自中国房产超市的一组数据,进入2017年

以来,聊城房价呈现持续上涨态势。截至9月份,2017年聊城整体房价上涨1670.6元/㎡,整体上涨幅度达30.2%。一组名为“2017年9月山东省房价排名”的数据在网上热传,这组数据显示,聊城主城区9月份平均房价已经高达7000多元一平方米,在全省17个城市中跃居第七位。

去年,聊城还很少能见到每平方米过万元的情况,如今每平方米万元以上的情况已经不是新闻,而且主城区二手房的平均价格也已经达到了每平方米7000元以上。

有市民表示,按照当前聊城新开发楼盘办理产权证书的传统,一般会在交房后两到三年内办理,加上限售规定的年限,那么买的房子大约得在手里留5年时间才能再交易。

据聊城一房产中介负责人分析,就算是本地市民在一些新楼盘炒房的话,最快也得5年后才能出手。

新政的出台对威海有何影响?威海宜居房地产经纪有限公司总经理司占兵说,新政出台一个多月,目前威海购房者趋于理性,公司目前成交量有所下滑。初步统计,3—7月,公司每个月的成交量在百余套,而9月份,公司成交量仅有50套,业务缩水一半。司占兵说,威海自今年4月起房价开始上涨,他认为威海房价上升主要有几方面因素,一线二线城市的限购,让不少一二线城市的购房者转向威海。另外,地产巨头恒大地产等入驻,也让威海房价有所上涨。今年4月初,一位房主卖100万元的房子,第二天突然反悔要卖110万元,尽管一天涨了10万元,但买房者还是同意购买了。

延伸调查

热度传导至地级市 调控不足为奇

本报记者 魏新丽

在调控满一周年之际,国内楼市又掀起新一轮调控风暴。记者梳理发现,此轮限购除了大打“限售”牌之外,另一个重要特点是,限购风潮开始从一、二线热点城市向三、四线非热点城市蔓延,这与部分三、四线城市楼市过热相关。

国家楼市调控的大方向是“因城施策”,在这一大政策的指导之下,一个城市是否发布楼市调控政策,主要考虑该城市楼市的供需结构和实际的微观市场表现。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明说,以聊城为例,近期出现了较大的市场波动,确实出现了过热的现象,出台调控政策并不意外。

“省内的地级市,在去年上半年时去库存的压力都很大,但是到了今年上半年,库存已经处理得差不多了,大多维持在一个较为合理的水平,而且很多城市的房价都有所上涨。”许传明说。

在这个背景之下,受到济南、青岛这两个区域中心的影响,周边地级市市场较容易出现过大的波动。

“一般来说,特大型城市和热点城市,会是楼市的风向,区域中心城市的市场热度会传导给周边城市。因此,一、二线城市发布限购后,往往会引来三、四线城市的跟进。”许传明说。

到2017年,楼市的热度传导到地级市,很多地级市需求抬头,发生局部过热的现象。在这种情况下,出现限购也就不足为奇了。

聊城调控措施一览

- 1.房地产开发企业使用自有资金购地,不得是银行贷款。
- 2.资金来源与申报不符,2年内禁止参与土地招拍挂。
- 3.贷款购首套自住住房,贷款最低首付款比例不得低于20%。
- 4.贷款购二套房,首付款不得低于30%,贷款利率上浮10%。
- 5.对贷款购买三套普通自住住房的,禁止贷款。
- 6.房企不得拒绝或阻挠购房者选择住房公积金贷款。
- 7.本市居民新购住房自取得产权证书满2年后方可上市交易。
- 8.非本市居民新购住房自取得产权证书满3年后方可交易。

5.8亿拿下崂山区深圳路东地块

宜家落户青岛,未来“一省两店”

本报青岛10月13日讯(记者 潘旭业 高寒) 宜家在青岛拿地了。10月13日,位于青岛崂山区深圳路以东、合肥路以南、青银高速以西的一宗批发零售用地在网上进行拍卖,该地块被宜家(中国)投资有限公司拿下,成交总金额58358.436万元。未来宜家在山东将现“一省两店”格局。

根据公告显示,地块位于崂山区深圳路以东、合肥路以南、青银高速以西,规划用途批发零售,土地面积51111.4平方米,规划建筑面积84333平方米,拍卖起始价6910元/平方米,竞买保证金29137万元。最终,参与竞拍的只有宜家(中国)投资有限公

司一家企业,以楼面地价6920元/平方米,总价58358.436万元,成功将该地块收入囊中。

作为瑞典家居零售巨头,宜家在中国受到了消费者的普遍欢迎。此次宜家中国在青岛拿地,也意味着宜家正式落地青岛。拿下地是第一步,大家更关心的自然是何时才能够开工建设。据了解,项目计划2018年上半年开工,2019年上半年开门纳客。

宜家在青岛拍地的消息引发了人们讨论。“济南已经有宜家了,青岛再开一家,两家会‘打架’吗?”“未来,山东是否还会开更多的宜家?”记者了解到,仅济南本地及周边

游客,已经足够撑得起宜家济南店的运营。宜家方面也表示,首先,济南市场有足够的消费潜力,对家居需求也日益递增,宜家济南商场对此充满信心。此外,宜家在中国现处于快速发展阶段,一个区域开设两家宜家店的情况其实并不鲜见。例如,在长三角地区,就先后有上海徐汇店、南京店、无锡店、宁波店、上海宝山店、苏州店、南通店开业。

不仅如此,北京、上海、成都、广州已经或将出现“一城两店”的情况。作为坐拥一亿人口,城市化快速发展的山东,在济青两地开店,其实并不会出现市场饱和的情况。

延伸报道

济南宜家已迎百万客 本地客流约占八成

本报记者 高寒

10月13日,宜家济南店工作人员Helen表示,自开业至今大约50天的时间,济南店共迎来了100万消费者。根据数据统计,平均每位消费者购买9件宜家产品。总体来看,客流量和销售情况符合开业前市场调研的预期。销量位于前列的产品分别为儿童用品、卧室家具及

客厅家具。“也就是说,作为山东首家宜家店,其接纳的山东消费者还是很给力的。”

开业当天,不少市民从青岛、德州坐火车来逛宜家的场景令人记忆犹新。而随着宜家开业热潮退去,其顾客也越来越回归本地化。Helen介绍,约80%的顾客来自济南本地,20%来自山东省内及部分省外城市。但在“十一”期间,外地访客比例超过了30%。