

楼市新政频出,对济青等地影响几何

记者 王皇 赵波 李超
实习生 王瑞祥

济南

有的楼盘到访有所增加

记者了解到,济南在去年5月、9月进行了两次楼市政策调整。其中,5月23日推出的楼市新举措中,对限购区域,此前住房套数“认房又认贷”的认定标准调整为“认房不认贷”,本市户籍家庭在本市无住房,无论此前有无贷款记录,贷款再买房视同首套房,并将限购区域二套房首付由原先的60%降至40%。

去年9月,济南进一步调整楼市政策时则调整了限购区域,仅在二环以内的历下区、市中区继续执行限购政策。济南多数新房项目在非限购区域,执行首套房商贷首付最低至20%,二套房商贷首付最低至30%的政策,同时,住房套数认定标准则为“认贷不认房”,以家庭为单位不看名下房产情况,而看是否有在还贷款,贷款还清后再购买非限购区域房产,视同首套房。

济南最新的执行情况如何?6日,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者从济南限购区域内的锦云原著项目了解到,项目目前按9月初更新的一版购房新政执行相关购房政策,仍是上述“认房不认贷”政策,不过首套房首付仍是30%,二套房仍是40%。一位二手房中介也表示,目前仍是按照济南已有政策交易。在非限购区域,盛福片区中建星光城市置业顾问表示,项目目前二套房部分银行的商贷利率已下调至4.4%,仍执行“不认房认贷”的首套房认定原则。药山片区的万科北宸之光项目营销人员则表示项目的二套房首付已下调至4.4%,购房认定仍执行“不认房认贷”。但中建星光城市置业顾问表示,后续是否会有调整,还需要看银行。他说,二套房利率下调后,上周末项目的到访已明显增加。

记者了解到,济南调整限购区域并在非限购区域执行“认贷不认房”政策后,市场需求得到有效释放,二手房市场活跃。不少购房者选择“卖旧买新”“卖小买大”,在卖掉家庭一套房产后,还清了名下贷款,再享受首套房政策去购买新房。今年1—6月,济南新建住宅销售4.11万套,面积544.72万平方米、同比增长17.88%。同时,二手住宅市场成交旺盛,仅半年时间几乎卖到了此前一年的交易量,交易3.47万套,成交面积361.28万平方米。



方米,同比增长96.16%。

青岛

正抓紧研究政策落地

据不完全统计,近期国内已经陆续有超过20个省市宣布“认房不认贷”,这一政策正在全国范围内密集落地中。9月5日,记者从青岛市主管部门获悉,目前青岛也正在抓紧研究“认房不认贷”政策的落地,预计近期就会出台,另外,其他楼市政策也在研究中。

记者探访青岛多家楼盘,销售人员表示目前市场稍微向好,但是变化不是非常明显。青岛旺家房产(金湖路店)的王先生表示,近期楼市政策利好不断,看房的人相较以前有所增加,但是楼盘成交较以往没有太大的变化,市场观望情绪还是比较浓厚,都在期待更多的利好政策出台。“随着政策不断出台,今年的市场明显好于去年,但是政策出台后市场反应往往比较滞后,还得过十天半个月才能看出变化。”青岛链家宣化路店的一位中介人员告诉记者。

“目前这项政策还未在青岛落地。”青岛链家商圈经理赵加强表示,青岛目前执行的政策是,限购区域内“认房认贷”,非限购区域内,购买首套房和二套房认贷不认房,购买三套房认贷认房。目前部分城市执行的“认房不认贷”政策,对于其他城市有房贷,但是本市无房,想在本市置业的人群来说,有机会享受首套贷款的利率及首付利好,节省一定的购房成本,减缓还贷压力。

淄博

银行利率调整办法未定

记者从淄博几家银行机构获悉,近日咨询利率调整的市民非常多,经常电话接连不断。“以前是咨询提前还贷的,现在都问利率调整。”淄博中心城区一家银行网点工作人员表示。

“看到新闻说是房贷利率要调整,但是不知道什么时候调,如何调,就抓紧问问贷款银行,但是他们也不确定,希望能尽快落实。”市民陈先生说。

就此,记者咨询的上述几家银行机构,目前都不清楚具体的调整政策,具体实施方案要等总行确定。

政策调整将会对淄博楼市产生怎样的影响?记者对此咨询了淄博当地的二手房中介,多家中介表示,新政对淄博二手房市场的影响并不明显,咨询量和成交量没有啥变化。“政策影响传导到三、四线城市需要一个过程,总体上预期比较乐观,但是能达到什么效果,还不好说,毕竟整体市场还是很平淡。”一家中介工作人员表示。

而对于新房市场,淄博一家房地产从业人员表示,虽然市场还没有发生明显变化,但是对未来比较乐观,随着政策落地实施,成交量肯定会增加,但是肯定不会出现以往“抢购”的局面。

分析人士认为,新政对于三、四线城市的影响要弱于一、二线城市,对刚需客户影响本来就小,主要还是影响改善型需求。但是长期看,确保经济增长,提升居民收入,才是提振楼市的根本动力。

□延伸阅读

多地已经开始执行“认房不认贷”政策,老百姓最关心的问题是:房价会因此上涨吗?

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示,执行“认房不认贷”有利于部分被抑制的改善性住房需求的释放,其政策的主要目标还是稳定楼市。目前,居民对加杠杆购房的积极性不高,房价总体不会大涨。“当然,不排除有结构性的上涨。”一名北京的房产经纪人表示,当下,不少二手房的议价空间较大,北京朝阳区一套近300万元的房子,议价空间超过10%,不少业主的心态是“趁着热度,降价先成交”。

新政一落地,不时传来有楼盘连夜收回折扣,甚至上调房价的消息。对此,不少业内人士认为,其中不乏一些开发商、房产中介虚张声势,刻意制造紧张氛围的因素。邹琳华表示,“房价的上涨和抢购更多的是一种炒作。”

9月到12月是楼市每年冲刺的关键期,尤其每年9月、10月是楼市的销售旺季,素有“金九银十”的说法,这一阶段一线城市的楼市表现对全国市场影响非常大。一线城市纷纷官宣执行“认房不认贷”政策,从短期看,让楼市“暖意”初现,对于其他城市也具有一定的引导意义。

诸葛找房相关人士表示,随着政策利好接连落地,预计接下来二手房市场有望获得好转,市场将会逐步走出当前低迷的行情,后续房价跌幅有望收窄乃至止跌回升。

易居研究院研究总监严跃进也认为,随着政策效应逐渐显现,一线城市或将迎来一波较好的交易行情,对提振全国市场的行情具有积极的导向作用,尤其是对传统的“金九银十”楼市行情具有提振作用。

据中青报

『认房不认贷』后,房价走势如何

□洋葱快评

“茅台+”不是一用就灵,更不宜“一杯接一杯”



□评论员 沙元森

9月4日,瑞幸咖啡与贵州茅台推出的联名咖啡“酱香拿铁”开售。“酱香拿铁”引发了消费者的好奇,开售当天就创造了线上刷屏、线下一杯难求的商业传奇。

或许受到“酱香拿铁”的启发,长沙一家火锅店也在9月4日出售“酱香茅台火锅”。据店家介绍,每一份“酱香茅台火锅”中都含有8毫升贵州茅台酒,用餐现场当面添加,保真保量。

所谓“酱香茅台火锅”就是把茅台酒当作料酒使用,这样的制作方法或许无损火锅的口感,但是却也给人以暴殄天物的感觉。毕竟茅台不是料酒,它的酱香

不是在炭火上煮出来的,而是入喉之后被品味出来的。

商家拿市场上的天价茅台作料酒,不过是为营销增加一个噱头,同时增加了不小的原料成本。这种营销方式可以蹭一时热闹,但注定不能持久。

该火锅店声明,去年就曾尝试过“酱香茅台火锅”。去年尝试而没有持续,说明消费者当初就不是很认可。今年在“酱香拿铁”开售当天重新推出,蹭流量的意图更是昭然若揭。

火锅店作为贵州茅台的消费者,享有所购茅台酒的所有权和使用权,拿茅台酒作料酒抑或作其他用途,在法律层面并无不可。

但是,火锅店在营销宣传中标示“酱香茅台火锅”字样,明确以茅台为卖点,则有可能构成引人混淆的不正当竞争行为。

《中华人民共和国反不正当竞争法》规定,经营者不得实施足以引人误认为是他人商品或者与他人存在特定联系的混淆行为。瑞幸咖啡与贵州茅台推出联名咖啡基于商业合作,其他商家未经授权,贵州茅台同意,就仿照瑞幸进行宣传和营销,已经涉嫌不正当竞争。不然,因为用了金龙鱼花生油炸油条就打“金龙鱼油条”的牌子,这样强行蹭热度、蹭名气会让很多知名商标承受不了侵权之痛。

某平台权威资料显示,无锡曾有商家,在未取得商标授权的情况下自制“茅台咖啡”,并在社交平台进行宣传,当事人因无法提供食品经营许可证及贵州茅台的相关授权,被当地市场监管部门处罚。

网络时代,成也流量,败也流量。随着“酱香茅台火锅”的不断升温,贵州茅台和市场监管部门不可能置若罔闻。“酱

香茅台火锅”再次熄火是可以预见的。

毋庸讳言,瑞幸咖啡与贵州茅台的跨界合作,确有几分炒作在其中。但是,他们的成功,也给商界传递了一个经验,就是大胆地尝试,用创新去刺激消费,拓展市场。

而现在一些商家接收到的信号却是“茅台+”一用就灵,有做茅台咖啡、茅台冰激凌的,也有做茅台火锅的。瑞幸的“酱香拿铁”不过是使用了添加飞天茅台的厚奶作为原料,有商家干脆直接用茅台酒勾兑咖啡,手法如此“粗暴”在食品安全上就是可疑的。

继“酱香拿铁”之后,一哄而上的“茅台+”,只能说明一些商家在营销中创意枯竭,热衷抄袭,最终画虎不成反类犬。这样的跟风可以歇一歇了,毕竟消费者不傻,被浪费的每一滴茅台都要由消费者买单。