



政策先扬后抑 土拍节节攀升

2016 济南楼市跌宕起伏

政策篇

2016年是房地产的政策年,新年伊始,在去库存的背景下,楼市各项信贷政策和税收政策轮番调整。降首付、减免税、公积金提高额度等政策密集出台,由此带来了楼市的火爆行情。

然而9月份开始,政策急转直下,重新限购、首付上调、公积金降额、严查违规销售……这些政策让火热的楼市瞬间降温。

购房首付低至20%

中国人民银行、中国银监会2月2日公布个人住房贷款调整的通知,在不实施限购措施的城市,居民家庭首次购买住房原则上首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,首付款比例调整为不低于30%。

契税和营业税调整

二套房契税下调

2月20日,财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发文,二套房契税从之前的3%,按照不同的面积分别降为1%和2%;满2年住房转让时,超过144平方米的可以减免营业税。

公积金贷款额度上调

两人及以上缴存住房公积金的职工家庭公积金贷款可贷额度由60万元提高到70万元;一人缴存住房公积金的职工家庭可贷款额度由30万元提高到40万元。

“济八条”出台

9月28日,济南市政府办公厅下发通知,针对当前房地产市场形势,采取措施保持房地产市场持续平稳健康发展。

限购政策出台

10月2日,济南重新祭出限购大旗,规定购买首套和二套商品住房的首付均在原来基础上提高10%,本市户籍家庭只能购买一套住房,外地人在济南限购一套住房。

驻济银行收紧房贷

限购政策正式出台后,从10月8日起,驻济各大银行开始陆续收紧房贷政策,首套房最低提高到三成,二套房首付最低四成且利率上浮10%,三套房禁贷。

10月10日,公积金贷款新政出台

公积金新调整的政策中明确提出购买首套商品住宅的住房公积金贷款首付比例为30%,购买第二套商品住宅的住房公积金贷款首付比例为40%。

12月26日,限购升级

12月26日下午18时,济南市政府办公厅发文,加大了对企业的资金来源管控与商品房预售审批的制约,对于购房者也提出了本市户籍家庭限购2套住房等具体要求。记者 刘帅

买房是大事,不少人倾尽所有积蓄还得还半辈子的房贷才能置办上一套房子。然而,延期不交房、五证不全、学区问题、质量问题、物业问题……让人头疼懊悔,辛辛苦苦攒下一套房子,却住的不舒心,孩子没法上学,当然会引发业主们一致维权。

著名维权事件

今天就带着大家历数一下2016年以来济南楼市发生的业主维权事件,在济南这样楼市疯涨,大家一哄而上抢房的时代,还是提醒大家要综合开发商、物业、楼盘位置、自身的实际经济情况等理性购房或者投资!

万达华府

12月13日,位于济南高新区的万达华府遭遇了业主集体维权。300多名万达华府业主参与到维权活动中,他们的诉求集中在小区太阳能安装、地下停车场缺失雨棚、地下车位脏乱差、监控设施少安全不受保障、小区广告收益等层面。

外海中央花园

济南外海中央花园购房合同写明开发商要在2015年6月30日前交房,但是距离交房日期一年多过去了,开发商没有交房,而且没有支付业主任何违约金,有业主向法院申请仲裁,开发商也没有履行仲裁。9月18日下午2点,六七十名保



安与业主发生冲突,多名业主在冲突中被围殴受伤,其中四人住进了医院。

绿城百合花园

8月中旬以来,绿城百合花园业主一直在为162名适龄儿童上幼儿园一事奔波。8月31日下午,绿城百合花园上百名业主聚集到小区文体中心的摇号现场进行维权,拒绝抽签入园,要求让每个孩子都能入读小区里的百合幼儿园。

荣宝御园小区

本来约定于5月底交房的荣宝御园小区,由于未取得综合

验收备案证明,并且在5月份时,一度以“买受人自愿”为由,欲提前交房。7月17日,该项目售楼处被情绪激动的业主打砸。

润华梦世界

8月5日,200多名润华梦世界业主来到售楼处进行维权。据了解,山师附小、山师附中学区配置是当时润华梦世界润园吸引购房者的一大卖点。今年却被开发商告知,购房时并未做过任何买梦世界上山师附小的承诺。有业主称,润华梦世界润园的房价比同地段楼盘高出很多,为了孩子能有好的学校上才买的房子。

土地篇

今年的济南土地市场表现反差明显。上半年略显“低调”,土地供应与成交量较小;自6月29日开启的下半年市场,供应与成交开始集中发力,土地市场回暖。今天为大家梳理一下2016年济南土地成交情况。

帝华成就唐冶“地王”

6月29日,帝华在济南一战成名,鏖战936轮,击败17家房地产公司,以总价40亿元摘得5宗土地。其中以25.46亿元拿下围子山组团的3块土地,楼面地价高达7100元/平方米,溢价率高达289.79%,成为济南的新地王。

万科6.78亿张马屯拿地

8月12日,历城区张马屯村旧村改造地块拍卖,最终万科鏖战327轮,以6.78亿元的总价拿下,溢价率高达342%,刷新了工业北路地价新高度。

万达文体旅游城项目正式签约落户济南

8月26日,济南市人民政府、历城区人民政府、万达集团共同签署济南万达文体旅游城项目合作协议。

9月21日荣盛创济南土拍溢价最高

9月21日,济南市挂牌出让的三宗土地再一次遭到房企抢夺,其中位于历城区郭店镇李东李西的A5地块经过311轮竞价之后,最终以12.05亿元的高价落槌,而它的起始价是1.47亿。值得注意的是,719%的溢价率是济南土拍史上溢价最高的,也是今年以来国内土拍溢价率最高的。

10月31日,彩石、南北康、文庄、高新区15块土地成交1449亩

10月31日,济南彩石、南北康、文庄、高新区的1449亩土地开始拍卖,经过两天的竞价,15宗土地全部成交,总成交金额约220亿元。

这场土拍可谓一波三折,由于同时在线的围观群众过多两度造成系统崩溃,最后一日继续拍。

帝华“地王”被收回

11月17日,济南开出了土地交易市场首份诚信黑名单:帝华地产因未能按合同约定缴纳土地款,其6月29日竞拍的位于唐冶片区的五块地被国土部门强制收回,2.25亿元保证金被扣,同时其2年内不得在济南参与土地买卖。

记者 刘帅

重磅!

济南楼市限购升级, 社保或纳税证明需两年!

□记者 刘帅

2016年12月26日下午18时,济南市人民政府办公厅发布《关于进一步加大调控力度,促进房地产市场持续健康发展》的通知。上周末开始坊间一直流传的“小道消息”有了实锤,市场上的另一只靴子终于在年前落下了。

这一天济南下起了中雪,但对济南的房地产市场来说,政策的落地却更像是一场“暴风雪”。

【政策看点】

对楼市买方卖方双向制约

这次调控加码主要有两个看点:

一是提高预售审批门槛并对商品房限价:规划12层以下住宅单体主体结构完工后,12层以上住宅单体主体结构完成一半(不少于12层)后,方可办理商品房预售许可。对销售均价高于开发成本(土地、建安等相关成本)20%以上的住宅项目严格审查,涉嫌暴利的,限制办理商品房预售许可。

二是限购升级:本市户籍家庭限购2套住房,非本市户籍家庭限购1套住房,而且需提供两年的社保或纳税证明。

如我们预期的一样,从供应端和需求端进行双向制约,尤其是限制外来人口的购买,

增加到了2年社保或纳税证明,提高购房门槛,把更多是购房客户拒之门外。同时对限购区域也明确地指定下来。

【开发商】

这个年不好过

还有不到一周的时间就要过年,这个时候政策靴子落地,对于开发商们来说这个年是不好过了。

某西部楼盘销售总监朋友圈感叹:“雪,一片一片冷到心底了。”也有开发商在感慨,阶段性戏剧又上演了。以前是各种打电话咨询怎么才能买到房,现在都在咨询怎么毁约不买房。显而易见的是,调控的加码,会令不少楼盘发生了退筹、退定的现象,一如10月的那次限购。

而且,此次调控通知明确限制开发商暴利,这样一来,某些楼盘一夜之间均价上涨2000元的案例将不会再次发生。

【购房者】

调控是好事部分刚需被误伤

26日上午,位于西客站片区的龙湖水晶郛城刚刚开盘,据悉,此次龙湖水晶郛城共放出了1300余套房源,但是有近4000组购房者登记选房,据参与选房的刘先生称:“开盘场面十分盛大”。

然而,下午市政府就出了

调控通知,对于一些不符合限购条件的购房者来说简直是“平地一声雷”,刘先生也在被限购之列。“我来济南工作已经三四年了,但是交社保的时间只有一年多,之前的政策我是可以买房的,但是按照新规我需要提供连续24个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明,这我是肯定拿不出来的。”接下来是不是要去办退房手续,刘先生还很迷茫。

一位资深从业人士说:“从操作层面来看,此次调控加码之后,基本杜绝了外地购房者投资济南房产的可能,在一定程度上加大了对楼市投机行为的限制力度。但是同时也误伤到没有2年社保或者纳税证明的刚需,比如在济南工作不久的大学生,购房难度加大。”

但是,这次济南调控加码在一定程度上保护了首改客群,济南没有像郑州那样将二套房首付提至60%,还是在一定程度上保护了那些需要改善住房条件的购房者。从两个月前的第一波调控政策,到现在的第二波调控升级,可以看出政府调控,让房子回归居住属性的决心。

值得注意的是,该通知适用历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区和济南高新区,刚刚撤市设区的章丘区并不在此次限购范围之内。

2月21日

2月20日

9月28日

9月28日

10月2日

10月8日

10月10日

10月10日

10月28日

10月28日

10月28日

6月29日

8月12日

8月26日

9月21日

10月31日

11月17日