

# 楼市新政助推成交量 买房换房时机已到来?

## “该出手时快出手” 专家详解购房五大诀窍

3月30日,多部委连发两文调整楼市相关政策,二套房首付比例从六成降低到四成,二手房交易免营业税年限从五年缩短至两年。消息一出,刚需客、换房族一片欢腾,而房地产市场成交也迅速对政策作出反应。

政策发生重大变化,眼下是否是买房最佳时机?未来房价到底是涨还是会跌?这些问题永远考验着每个准购房者。专家表示,认清房地产市场趋势是关键,但购房者心态不要过于贪婪,自住型、改善性的刚需购房族买房还是尽量选择早些出手。

### 楼市政策调整幅度连连超预期



据不完全统计,截止到4月9日,已有浙江、安徽2个省级、福州、深圳、兰州、成都、上海5个市级的公积金管理中心发布了公积金新政。各地政策的调整均主要集中于降低首付比例、提高公积金贷款额度、放宽公积金使用条件

### 楼市基本面将进入实质改善阶段

中原地产市场总监张大伟也认为,在新政影响下,房地产市场回暖明显,但另一方面也分化加剧。一二线城市已经开始出现小阳春,三四线城市楼市受到新政的影响较小。在三四线城市库存高企的背景下,即使信贷刺激,出现全面回暖的可能性也不大。

等方面。中原地产市场总监张大伟分析,预计未来各地对于公积金新政会继续细化,会有更多公积金制度出台。而对于六部委其他政策,预计各地也会出台相对应的详细落地细则。

建规模大、人口聚集能力不足的地方,软着陆的时间可能要长一些。不过,朱中一也强调,由于中国的城镇化仍然在快速发展过程中,刚需仍然存在。今年的政策比较宽松,除了少数存量房过大的城市以外,多数地方的市场今年能够实现软着陆的。“比如像广东,好多指标都是好于全国平均指标,再比如说北、上、广、深等地,或者是供求平衡的地方,市场复苏是比较快的,今年的情况肯定要好于去年。”

房产作为大额支出,在家庭财产中占据重要的位置。尽管是“刚需”,但此类购房者同样对所选购的房产有保值增值的需要。那么,何时买房才是最佳时机?未来房价到底是涨还是跌?

专家表示,认清房地产市场趋势是市民买房置业、投资的关键,因为市场总是风云变幻,机会转瞬即逝,买房时该出手时就该出手。所谓“万变不离其宗”,购房者如果掌握了抓住“时间窗”、选择名牌开发商、考量交通与配套及物业管理水平、看准区域的发展走势等几个小诀窍,房子买到便是赚到了。

#### 诀窍一:把握市场尚未完全复苏阶段的机会

“分析楼市近二十多年发展情况可以得到这样的结论,无论房价是涨还是跌,作为刚需族,买房还是尽量选择早些出手。”同策咨询研究部总监张宏伟表示。

张宏伟表示,回顾过去几年,购房者已经错过了2008年、2011年两轮市场低谷期的购房最佳窗口期。大部分开发商将推盘计划安排在2015年春节之后,尤其是2015年4月底和5月份。从二季度楼市开局表现来看,楼市去库存压力仍在,开发商集中推盘竞争压力大,市场尚未完全复苏,仍然是相对较好的购房时机。

#### 诀窍二:选择适合自己的房源更重要

刚需买房,往往先看房价,然后才考虑房子性能问题。实际上,买房不仅要看房价,更要看这套房子适不适合自己。小区环境、车位配比、户型、楼盘品质,任何因素有短板,都会影响到今后的居住舒适度。

张宏伟认为,对于买房是用于自住的刚需购房者来说,如果觉得所选择的房子各方面都比较中意,那就不必过多考虑是否是买房的合适时机,应该果断出手。

#### 诀窍三:选择名牌开发商规避风险

放眼身边,经常会看到好多朋友因买房而出现纠纷。其实留心一下,导致购房者购买烦恼的,大多是选择了那些开发实力不强、信誉不好的开发商,从而造成不能按时交房,房子质量太差等问题,甚至出现个别房企“跑路”现象,给购房者或投资客带来巨大损失。

#### 诀窍四:考量交通与配套及物业管理水平

买房其实买的还是生活,而这个生活就跟小区的种种配套息息相关。而为了未来生活的幸福美好,生活需要、工作需要、居住需要等方面的要求,是购房者在买房的时候必须要想到的。相反,如果购房者在买房时没有周全考虑小区的相关配套,就有可能给生活带来无尽的麻烦。

同时要看楼盘升值与否,小区物业管理水平及楼盘配套不能忽视。在消费者眼中,出色的小区物业管理会为升值增添砝码。另外,楼盘自身优越的配套设施也是必不可少的。

#### 诀窍五:买“预期”才有升值潜力

张宏伟认为,刚需购房者要学会买预期,这样房子以后的升值潜力才会大。所谓买预期,就是看一个区域的发展走势。城市发展的总趋势基本代表了楼市今后发展的空间。

买“预期”主要是两点:一看近两年国家有关部门房地产宏观调控政策的主要方向;二看城市规划等部门近几年与以后有怎样的大动作。

对于商业地产来讲,唯一不变的原则——选择好的地段,如城市CBD、副中心、轨道交通主要交通枢纽站点附近等。另外,购置商铺也要看好楼盘所在地段、今后商贸发展情形。如果附近人气不旺,绝不能购买。

3月30日,多部委房地产重量级政策密集出台,从降低居民购房门槛和降低二套房交易成本两方面,进一步提升增加房地产市场流动性,促进成交与居民住房需求的兑现,被外界称为“330新政”。“330新政”后,进一步的政策走势引人关注。

4月10日,国务院发布关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见,其中对公积金改革、稳健货币政策、全面完成“营改增”、放宽户籍迁移、控制超大城市人口、城镇化试点扩大、土地制度改革、棚户区改造等楼市中长期发展有着重大影响的政策着墨不少。

值得注意的是,该文件第六章提到,15部委负责坚持分类指导,因地施策,并再次强调要“落实地方政府主体责任,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展”。

就在中央连出手调整楼市政策的同时,各地也纷纷采取“自选动作”,其中公积金政策的调整最为集中和迅速。

4月9日,上海公积金中心发布关于调整住房公积金贷款额度和二手房贷款年限的通知。而在此两天前,深圳公积金新政刚刚落地。更早的3月中旬,北京国管公积金也调整个人账户余额认定标准。而广州住房公积金管理中心则对外表示,目前正在研究公积金中心贴息的商业贷款优惠政策。

业内人士认为,根据有“分类指导、因地施策”的原则,以及“支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展”的基调,不同的城市未来在面临不同的市场表现同时,也可能在政策有不同的走向。

“从目前的政策力度看,后续基本面将有一个持续性的恢复。”广发证券最新房地产行业研究报告分析,配合目前政策环境,二季度大中城市成交面积有望实现20%增长。

# “中央广场杯” 2014年度枣庄新闻人物评选隆重揭晓



4月10日,由枣庄日报社主办,《枣庄日报》、《枣庄晚报》、《枣庄新闻网》联合承办的“中央广场杯”2014年度枣庄新闻人物评选隆重揭晓,刘璐等10人荣膺2014年度枣庄新闻人物。

此次评选活动由山东君山置业有限公司独家冠名,评选自去年12月1日全面启动以来,得到了社会各界的热烈支持和广泛关注。通过社会推荐、公众投票、评委会评审,刘璐、武勇、褚衍伦、刘广亮、张正佳、李文俊、王恒连、徐西伦、范得仁、胡守俊等10人

当选2014年度枣庄新闻人物。他们身上所体现出的奉献时代、贡献社会、感动枣庄、影响未来的时代精神和人性光辉,已然成为了一个标志性的品牌和展示枣庄城市发展的闪亮名片,带给全市人民长久的感动和精神洗礼。

据悉,中央广场是由山东君山置业有限公司开发建设,上海超然集团投资有限公司和浙江福泰隆控股集团有限公司联合投资总投资额高达15亿。

项目位于枣庄市中心最繁华的解放路与

君山路的交汇处,位于有百年悠久历史的三角花园核心商圈,三角花园商圈是枣庄市最早发展起来的集中商业区,枣庄人民对三角花园有着特殊的情怀,三角花园是枣庄城市的窗口,是枣庄市民出行购物的首选目标地,整个山东省政府规划了6个核心商圈区,而三角花园商圈就位列其中。

项目总占地5万方,总建筑面积约30万方,分南北两个区,目前南区中央华府由住宅和临街商铺组成,目前已基本建成。北区中间建有枣庄第一个天幕街,命名铁东一巷,高9米,宽12米,长70米,夜晚来临,会播放类似星空、海洋、蓝天白云等图景。

北区规划建设有目前枣庄最大的第五代商业中心、5A级写字楼和精品酒店式公寓。商业中心总建筑面积15万方,分地上五层和地下三层,且40%自持,60%销售,有效的推动商场经济发展,为枣庄人民提高生活水平质量。聘请了国内顶级的招商团队上海东联国际为其引进一系列国内外知名品牌。其中一层有ZARA、登喜路、百丽、优衣库等,二层精品女装,如拉夏贝尔、依恋、维尼熊等;三层运动休闲中心,商务男装,以及5000平米的儿童娱乐购物区,四层五层为全球美食,如海底捞、汉拿山、城南往事等,量版式KTV、美容SPA,并有中央广场联合世茂影城重金打造的DMAX巨幕影院,幕高18米,宽22米,采用5.1环绕声格式,呈现高端视觉盛宴。

项目地下建有三层,地下一层是1万方左右的大卖场,对面是美食广场,中间是名品街,地下二层三层为地下停车场,停车位近1600个,充分满足停车需求,是枣庄第一个建有地下三层的大型商业综合体。

(吴承鹏/文 孙明春/图)

## 省监督总站考核组来滕州考核

4月8日,省监督总站考核组到滕州市建筑工程质量监督站进行实地考察。此次实验室资质延期现场考核,涵盖见证取样检测、主体结构工程现场检测和地基基础工程检测等,重点核查了检测仪器的设配档案、检测报告真实准确情况、检测数据实时上传情况、实验室内部管理体系及运行情况等。考核组通过认真查阅资料、当场观看检测实验、随机提问等方式,对滕州市建筑工程质量监督站的管理运行情况进行了全面考核,认为管理体系运转良好并持续改进,检测水平明显提高,为滕州市建筑工程质量的稳步提高提供了有力支撑和可靠保证。(王伟)

## 保障房建设财政资金 实行绩效评价

财政部8日对外发布《城镇保障性安居工程财政资金绩效评价暂行办法》,要求各级财政部门会同住房城乡建设等部门,对财政资金支持城镇保障性安居工程实行绩效评价,提高财政资金使用效益。绩效评价结果将作为以后年度城镇保障性安居工程资金分配,制定调整相关政策的重要参考依据。对得分60分以下的地区,中央财政将相应扣减分配该地区的中央专项资金数额,省级财政也相应扣减分配该地区的省级补助资金数额。

## 房贷新政各地落实“大不同” 8字头利率成主流

3月末,央行、住建部、银监会联合发文松绑二套房贷款政策,将二套房首付比例最低降至四成。新政出台之后,各地落实进度不一,但北京、上海等一线城市的反应显然更加积极。9日,上海公布最新的公积金贷款新政,上海调整后的公积金政策为,购首套房及二套普通住宅,个人和家庭公积金贷款上限调至50万元、100万元;补充公积金上限再增10万元、20万元。

目前北京市多家银行首套房利率折扣最低能达到8.8折,个别外资银行甚至能到8.5折,而上海地区甚至有银行开出了7折利率的地板价。融360监测数据显示,目前北京共有6家银行执行新政。此外,随二套房首付比例一起降低的还有首套房贷款利率,首套房8.8折开始成为主流。二套房方面,尽管房贷新政降低了首付门槛,但二套房贷款利率尚未松动,各家银行普遍维持基准利率上浮10%。

再鼓干劲 再添措施 奋力冲刺 国家园林城市创建目标

