



“楼市三十六条”落地的首个周末

售楼处 看房的明显多了

01 售楼处热闹起来

数据显示,4月我市商品房市场供求下滑明显,商品住房成交均价约每平方米9999.64元。商品住房供应面积为10.45万平方米,环比下降25.09%;供应套数936套,环比下降19.31%,成交面积29.87万平方米,环比下降28.9%,成交套数2411套,环比下降29.09%。“新政”推出前的楼市,下探趋势十分明显。

“‘新政’一公布,我还没来得及联系客户,客户就联系我了。一下午的时间接了十几个电话,都是有购房意向的,好几年没有这种热乎劲儿了。”谈及23日我市出台的“三十六条”,置业顾问王强笑着说,考虑到“新政”之后,此前的优惠措施会收

紧,好几个客户得到消息后,当天就来售楼处交定金。“相比之前,客户做决定的时间缩短了好多。昨天来了一位客户,我带他看了样板间,到工地转了一圈,就把定金交了。”

“虽然签约的还不是太多,但是来访客户量已经明显提升,而且意向客户占比比较高。”碧桂园玖玺台的一位置业顾问坦言,“政策释放的红利非常大,除了最吸睛的人才补贴外,普通购房者的红利也非常可观。比如一位大专毕业生,在我市购买首套100平方米、总价120万元的新建商品住房,首先可以享受到2万元的购房补贴,首付仅需24万元。剩余的96万元贷款,如果全部

选择商贷,贷款24年的话,按照之前的政策,利息总额为69万元,每月还款4000元,‘新政’后利息总额降到了57万元,每月还款3400元。此外,按照之前的契税政策,需要缴纳1.8万元的契税,‘新政’后只需缴纳3600元。这七七八八算下来能省不少钱。”

有人兴奋,也有人冷静。“之前看过很多次,感觉户型和物业服务都不错,就决定买了。”相比“新政”的诱惑力,在紫云府刚交了定金的张女士更看中房屋的性价比。她认为,新措施更像是一个“催化剂”,能促进购房人做决定,但真正决定买房的,还是对产品的认同。

02 中介信心提升了

从“新政”落地以来的客户咨询量、二手房挂牌量来看,二手房市场也正在活跃起来。“5月23日下午,我就接到了十多个咨询电话。买家开始变得积极,主动联系询问房源。接下来,挂牌量肯定会有明显涨幅。”南中环片区的房产中介李志说,挂牌量增加意味着二手房房源的增加,卖方可以及时出手,买方也有了更多的选择机会。

“新政”对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买新建商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。可见,只要是首套新房,契税、贷款利率、首付都可以跟“新政”挂钩。所以,“新政”对买卖双方都有刺激作用。“对于买家来说,购房可选余地扩大了不少,对于房东来说,置换成本降低,也增加了出售与改善的信心。”太原市租赁住房建设投资有限公司副总经理海燕称,楼市僵局的“破局点”在于激发潜在需求,从而盘活存量房源,激活房地产资产的流动性。有了“活水”,客户就会逐渐回来。相信随着房地产市场环境的进一步改善,购房者信心会有所提振。

采访中,不少从事房地产经纪的人士表示,政策调整对二手房市场的效果会逐步显现,未来会有更多人可以通过卖旧换新实现刚性改善需求。同时也有更多房源充实到楼市中,存量房和新房会形成良性联动效应。

03 激发出真正需求

从历史经验看,一般情况下,政策调整后市场会在三个月内有所显现。此次“新政”的落地效果如何,市场是最好的试金石。从记者探访情况来看,我市出台的“三十六条”无疑会助推我市楼市的回温。

对于“新政”的实施,太原师范学院教授马培生认为:“政策覆盖全面、考虑细致,顶层设计出发点非常好。对提振房地产全行业信心,解决销售放缓问题的作用明显。”

采访中,有市民担心房价会在短期内上涨。对此,业内人士张浩认为,在“房住不炒”的背景下,政策的目的是要把真正的居住消费激发出来,满足合理的购房需求,同时也给市场带来了相对好的预期。从市场的反响来看,目前更多的是推动前期观望又有需求的购房者加快了买房节奏。

省房地产协会相关人士称,在守好风险底线的同时,“新政”对之前的调控政策进行适度放松,以更好地支持首套刚性购房需求和合理改善性需求,尤其是鼓励新市民、青年人等群体进行住房消费。当前,“房子是用来住的,不是用来炒的”定位是社会共识,这个定位没有动摇,力度也没有放松。“新政”也没有脱离这个定位和方向,目的仍然是继续实施好房地产长效机制,使调控更加精准和协调。

04 保交付仍是重点

记者在采访中发现,不少购房者最大的担忧是楼盘不能按时交付。

对此,“新政”已经明确,对全市在建在售房地产项目统一按照《太原市新建商品房预售资金监管实施细则(试行)》执行监管。预售资金全部进入监管账户,房地产企业挪用预售资金和银行虚假监管等违规行为都将受到严惩,以确保预售资金“应进尽进”“应管尽管”。同时,为了降低预售项目交付风险,对已办理抵押的房地产开发项目,严禁发放预售许可。

此外,我市将在项目建设上加大督导力度,对拿地未开工或已预售拖延进度等现象开展专项整治行动,已预售项目力争在24个月内完成交付。同时,加强防范化解重点企业风险,对存在风险隐患的重点企业,按照“保交楼、保民生、保稳定”的目标,确保商品房按期交付。支持银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务,重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。

上述受访人士称,监管部门对房地产企业实施分类管控、因企施策,对可实现良性循环和健康发展的房企,给予必要的纾困保护,对管理不善、盲目扩张的高杠杆、高负债、易引发社会风险的企业从严监管,都是为了防止项目出现“烂尾”,最大限度维护购房者的合法权益。

记者 贺娟芳

山西省科技馆 “六一”活动真精彩

本报讯(记者 郗蓉)孩子们期待已久的“六一”如约而至,山西省科技馆将推出一系列好玩又有趣的活动,让大家在游乐过程中还能学习科学知识。

蓝色代表神秘的宇宙,黄色带来黄土高原的历史,透过中国红认识伟大的科学家,浓浓粽香绿让你知道端午节的来历,优雅深沉的黑色让你探寻乌金煤海的秘密。6月1日,孩子们可以在家长的带领下,寻找五色任务单,根据每个颜色卡片上的任务寻找各自的答案。

运动场上的接力赛经常能看到,你见过用吹风机运小球的接力赛吗?它背后的伯努利原理你又了解多少?一个吹风机,一个乒乓球,就是一场激烈的比赛,更能在比赛中感受科学的神奇。

在科技尚不发达的时代,古人如何夜观天象?是否有属于他们的“望远镜”?透过这些“利器”,他们又看到了什么?让科普工作者带领大家穿越回元代,一起研究天文学家郭守敬如何制作简仪。

深海龙宫出现一辆怪车,这正是进行海试的“奋斗者号”载人潜水器,龙王众人与“奋斗者号”之间发生了什么奇妙故事?科学表演《龙宫奇事》,带领大家一起来看看“奋斗者号”大显神“童”。



5月29日,在青年宫演艺中心小剧场,原创绘本剧《聪明的丁婆婆》精彩上演,吸引了不少孩子与家长前来观看。张昊宇 摄

“六一”正逢好天气

本报讯(记者 侯慧琴)根据市气象台预报,本周最高气温均在30℃以上。“六一”当天为晴天间多云,家长可带萌娃外出尽情享受户外活动乐趣。

太原地区具体天气为,5月29日夜间~30日白天,晴天间多云,

四五级、短时六七级或以上西北风,10℃~29℃;30日夜间~31日白天,晴天间多云,三级南风,10℃~34℃;5月31日夜间~6月1日白天,晴天间多云,三级南风,14℃~31℃;6月1日夜间~2日白天,晴天间多云,三级南风,15℃~33℃;2日夜间~3

日白天,晴天间多云,三级北风,16℃~31℃;3日夜间~4日白天,晴天间多云,三级南风,16℃~30℃。

气象部门提醒,本周三为“六一”,天气晴好,适宜外出活动。但高温天气外出时要注意防暑,及时补水。