

省城: 二手房市场出现新特点

# 婚房成交易主角

济南版限购细则发布实施后, 二手房市场销售趋冷, 转售为租现象明显。在成交体系中, 婚房表现出较强势头, 所占比例显著。

## 成交下滑 价格相对坚挺

二手房交易大厅统计显示, 1月全市二手住房成交2052套, 2月仅成交1149套, 环比下降44%。截止到3月30日下午, 成交量为1423套, 3月的成交量较2月环比上升24%。济南版限购细则发布实施后, 二手房市场销售趋冷, 成交下滑, 不少中介机构旗下门店多数业务以租赁为主, 转售为租现象明显。

“由于目前首次置业者仍然是购房主体, 受资金的限制, 高端物业暂时不是其考虑的对象, 而相对业主而言, 受政策等多方影响, 也是顾虑重重, 所以成交价格会相对比较稳定, 难以下跌, 长期来看二手房价仍然坚挺。”业内一位专家说道。

## 婚房占 成交比例显著

“我们在高新区共有5家加盟店, 今年以来, 这几个店面的成交房源以95平左右、总价80万以内的次新房为主。这部分客户年龄集中在25—28岁之间, 主要是出于结婚的需要购房。”齐鲁楼市不动产区域总部相关负责人表示, 目前, 高新区二手房已经成为年轻人购买婚房的首选, 这些客户由于婚期临近等原因, 购买意向都非常明确, 一旦看中房源, 几乎都是当场成交。仅1—2月份, 通过齐鲁楼市不动产在高新区购买婚房的年轻人已经达到100多位, 占整个体系成交房源的近四成。

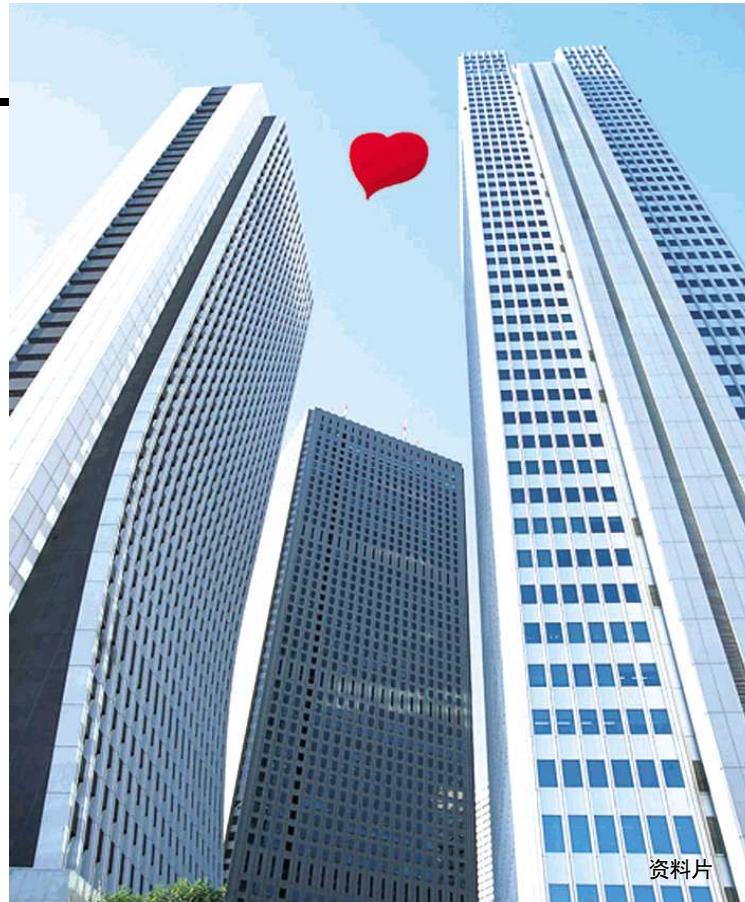
业内人士表示, 目前政策形势下, 刚需用户的改善型人群对房

价下跌有一定预期, 或基于价格走势难以明朗化的考虑, 大都放缓购房步伐; 但婚房购房者不同, 受传统因素及房价上涨等因素影响, 他们大都选择了“出手”, 这是拉动刚需购房市场的重要因素。

## 市场供应量 或有增长

受限购政策影响, 一些急于改善居住条件的购房者, 可能会通过“卖一买一”、“卖二买一”的方式, 避开限购政策影响, 合理置换房产”, 从而使一些原有住房套型不太合理、面积较小、区位以及环境也不太理想的二手住房, 提前释放进入销售市场, 使二手房市场供应量有比较大的增长。

(楼市记者 陈晓翠)



资料片

# 先还了, 还是再等等?

## 正方

### “迟早要还 早还早轻松”

张先生2008年贷款买了一套房子, 执行的是基准利率上浮1.1倍的二套房利率标准, 与银行签订了20年期限的借款合同, 贷款50万元。2009年银行利率没有变化, 但在2010年经历两次加息后, 从今年1月开始, 张先生每月的还款额增加了几百元。好在他和爱人2010年年终奖加起来发了近10万元。家里有点余钱了, 张先生寻思着把这些钱用于提前还贷。

#### 观点

**二套房贷还款初期适合提前还** 专家指出, 张先生是二套房贷款客户, 两次加息后贷款利率由借款时的6.534%上调至7.04%。像张先生这种处于还款初期的借款人, 选择提前还贷还是较为适合的。因为在还款初期, 借款人偿还的月供中利息所占的比例较大, 借款人在初期选择提前还贷能够减少日后的利息支出。

如借款人使用等额本息还款已到还款中期或是等额本金还款已过1/3期, 此时则不建议“提前还贷”。因为, 此时的借款人已经偿还了大部分的利息, 提前还贷的部

分则更多的是本金, 这种情况再选择提前还贷的话意义不大。

#### 专家建议

##### 提前还贷“四步走”

提前还贷看似简单, 实则复杂, 为方便有提前还贷打算的购房者, 专家归纳出提前还贷四步骤。

##### 一、提前还贷需预约

借款人想提前还贷, 必须已连续还款6个月以上, 某个银行甚至要求连续12个月。要办理提前还贷手续, 银行一般要求借款人提前15个工作日左右提交书面或电话申请, 银行接到借款人提前还贷申请后要审批, 审批也需要一定时间。此外, 有的银行规定提前还贷要是1万元的整数倍, 有的银行需要收取一定数额的违约金等。所以需要提前还贷的借款人, 更要仔细核对各家银行的政策后再做打算。

##### 二、提前还贷需准备

借款人若要提前还贷, 一般要在通过电话或书面提出申请后, 携带自己的身份证、借款合同到银行办理审批手续。如果是结清全部尾款的借款人, 也要等待银行计算出剩余贷款额, 以便借款人存入足够

的钱来提前还贷。如果是办理转按揭业务的客户, 最好还要找专业的担保机构来做委托公证, 提防业主提前还贷后客户不买房或是客户用首付款帮业主还清尾款后, 业主涨价。

#### 三、提前还贷勿忘退保

借款人提前结清全部尾款后, 银行会出具结清证明, 借款人携带银行开具的贷款结清证明原件、原保单的正副本和发票, 打电话给相关保险公司, 预约退保即可。需要提醒借款人的是, 部分保险公司的电话和工作地点可能会有变动, 在退保之前最好电话预约, 以免耽误时间。

#### 四、解抵押不可忽视

借款人在办理贷款时, 银行都会办理抵押登记。如果结清贷款的话, 一定不要忘记去解抵押这个环节。目前, 部分银行会自行解抵押, 但解抵押后需由借款人到银行取回房本原件。如果不是银行自行解抵押, 借款人作为受托人要携带房产证, 结清证明和抵押在银行的他项权利证明去相关区县建委自行办理解抵押手续。

## 反方

### “还款容易 再借就难了”

#### 观点

##### 首套房贷不宜提前还

对首套房贷借款人来说, 即使央行连续加息也不必过度紧张。因为央行加息上调的仅为贷款基准利率, 借款人原来享受到的优惠利率折扣不受影响。而这部分人选择提前还贷后, 如果再贷款购房, 银行对其将毫无优惠, 而是按二套房执行1.1倍基准利率, 借款人得不偿失。所以, 专家建议首套房的借款人, 加息后月供上涨不会影响生活质量, 则不要选择提前还贷。一旦借款人提前还贷后, 再贷款购房时在贷款额度和利率上都会受限制,

再向银行借钱就难了。

#### 专家建议

##### 余钱可选稳健型投资品

对于李女士这类不适宜提前还贷的借款人, 专家建议他们将手中余钱用来购买其他理财产品, 特别是对那些抗风险能力较弱的人来说, 可以选择国债、定期存款或是银行特色理财产品等风险性较低的稳健型理财产品, 而对于有敏锐投资嗅觉的人群可以选择股票、期货等收益性较高的投资产品。另外, 借款人还要兼顾投资和储蓄, 在选择投资的同时, 还要留有一定的储蓄用于日常生活不时之需。

## 综合用地正常情况下不影响购房落户

### 读者求助

读者张先生: 我在济南槐荫区购置了一套房产, 土地使用年限标注为43年。前期看到某楼盘因不能落户而被媒体曝光, 我担心我购置的这套房子也不能落户, 本人是外地人, 购房就是为了落户, 我这种情况能落户吗?

### 记者解答

根据张先生所说土地使用年限时间, 可以断定他买的房屋属于综合用地属性, 土地使用时间为50年。纯商业用地时间为40年, 住宅用地时间为70年。土地使用年限存在差异, 在贷款、生活成本和户口问题上也有不同。在贷款方面, 银行一般都会允许

贷款人办理首付最少三成, 最多贷款七成、最长三十年还清的个人住房贷款。非居住用地的房子, 多数情况会按照商业楼, 即首付最少四成, 最长十年还清的情况来办理。其次是生活成本问题, 土地性质是商业, 水电费用标准按照商业标准来执行, 价格高出30%左右。综合用地由于是“住宅”和“商业”的综合立项, 可能获得普通生活用电、用水的收费标准。再次是户口问题, 在商业用地上建造的房屋, 由于其商业或者办公性质, 原则上不能落户, 至于综合用地, 因为包含了住宅立项, 所以正常情况下不影响购房落户的实行。

(帮办记者 陈晓翠)



## 综合用地正常情况下不影响购房落户

### 读者求助

读者张先生: 我在济南槐荫区购置了一套房产, 土地使用年限标注为43年。前期看到某楼盘因不能落户而被媒体曝光, 我担心我购置的这套房子也不能落户, 本人是外地人, 购房就是为了落户, 我这种情况能落户吗?

### 记者解答

根据张先生所说土地使用年限时间, 可以断定他买的房屋属于综合用地属性, 土地使用时间为50年。纯商业用地时间为40年, 住宅用地时间为70年。土地使用年限存在差异, 在贷款、生活成本和户口问题上也有不同。在贷款方面, 银行一般都会允许

贷款人办理首付最少三成, 最多贷款七成、最长三十年还清的个人住房贷款。非居住用地的房子, 多数情况会按照商业楼, 即首付最少四成, 最长十年还清的情况来办理。其次是生活成本问题, 土地性质是商业, 水电费用标准按照商业标准来执行, 价格高出30%左右。综合用地由于是“住宅”和“商业”的综合立项, 可能获得普通生活用电、用水的收费标准。再次是户口问题, 在商业用地上建造的房屋, 由于其商业或者办公性质, 原则上不能落户, 至于综合用地, 因为包含了住宅立项, 所以正常情况下不影响购房落户的实行。

(帮办记者 陈晓翠)