



燕赵都市报房地产传媒中心
石家庄市房产交易中心 联合主办

房产交易直通车

第79期

石家庄市存量房资金监管新模式

记者 高利锋 张玉 通讯员 张志远

近日,记者走访了石家庄市房产交易中心,专题了解石家庄市存量房资金监管新模式的相关情况。据工作人员介绍,今年以来,石家庄市房产交易中心认真落实“双创双服”要求,扎实开展“双问计”活动,先后出台了全国首创的《石家庄市存量房网上签约和交易资金监管办法》,研发了与各商业银行房银信息系统,搭建了全省首个“石家庄市经纪行业管理服务平台”,全省首家统一了《石家庄市房地产经纪服务合同》示范文本,创立了石家庄市存量房网签交易资金监管“五位一体”新模式:全市统一的《合同示范文本》+房银信息系统+银行网签+监管机构和各商业银行共同资金监管+管理服务。平台。

1. 市住建局为主管部门,石家庄市房产交易中心为监管机构,与监管机构签订合作协议的商业银行作为监管银行,共同对交易资金进行全额监管;

2. 存量房买卖双方可自主选择监管银行,经房地产经纪机构撮合后可直接到监管(按揭)银行办理网签和抵押贷款审批手续。目前,全市有25家商业监管银行,232个支行网点、8个公积金网点,均可直接办理存量房网签业务;

3. 监管银行与监管机构通过房银信息系统联网,推行“互联网+交易服务”,联网的金融机构已经实现抵押业务网上申请、网上审核、网上办理,相关机构和办事群众不必到抵押交易窗口受理;

4. 经纪行业管理服务平台实现了对全市房地产经纪机构、分支机构及房地产经纪从业人员基本信息全面覆盖,行政主管部门、行业组织和房地产经纪服务对象全面参与,对房地产经纪活动全面实时评价;

5. 全市统一的《房地产经纪服务合同示范文本》均附有唯一的二维码、合同编号,明确了买卖双方及中介权利义务,规定了中介机构的服务项目、内容、要求及完成标准。

以上新模式的实施,不仅方便了市民办事,有效保护了广大市民的切身利益,还促进了石家庄市房地产市场的健康发展,中央二台财经频道、《中国房地产报》、河北公共频道和河北卫视等媒体都进行了报道,16个兄弟城市来该中心专题考察学习,普遍认为,这一创新模式,具有可复制性和推广性。

河北二手房市场调查之邯郸篇 市区房价呈上涨趋势 高开区房价已过万元



“荣盛锦绣花苑,这套房子还在,108平方米130万元,房源单价12037元/平方米,这套房子房本满2年,简单的装修,如果想买的话,先看房子价格还可以再商量……”近日,邯郸某房产中介人员对燕赵都市报记者这样讲道。

从中介方面披露的成交均价来看,邯郸丛台区二手房价格呈现稳定上涨状态。记者从安居客二手房平台上了解到,从2018年年初,丛台区二手房价格节节攀升,1月份二手房价格为9099元/平方米,2月份二手房价格为9276元/平方米,3月份上涨幅度最高,涨至9711元/平方米……截至到目前,丛台区二手房均价已经上涨至10241元/平方米。

本报记者 赵重磊

市场:

新房“无房可售” 二手房税费相对更高

2018年3月14日,邯郸市政府发布《邯郸市商品房销售专项整治工作实施方案的通知》之后,邯郸房地产市场立即进入严控状态,邯郸丛台区、邯山区、复兴区等多家楼盘售楼处被处罚并关停整顿。楼市整顿的大背景下,售楼处在看房者寥寥无几。

“楼市严查如火如荼,整个房地产市场在严查风波下急速‘降温’,之前好多急需买房的客户突然转变成了意向客户,在购房问题上开始变得‘从容’,购房者大都持观望情绪。”有地产行业从业者这样告诉记者。2018年邯郸市区新房市场始终处于“无房可售”的状态,很多新房房源都处于待入市状态,取得预售证的楼盘屈指可数。

而对于邯郸二手房市场而言,受金融贷款政策影响,市场行情同样不容乐观。记者调查发现,邯郸某二手房交易平台,一套房子2018年6月初挂上平台的,一个多月的时间过去了,鲜有人问津。对此,有二手房中介人员表示:“影响二手房成交的,主要原因是金融贷款政策的偏紧,购房成本的增加,邯郸多家银行首套房贷的利率也普遍上浮了10%-15%,购房者还贷压力明显增加。”

对此,有业内人士表示:“相较于新房而言,二手房税费等相对更高,这也让很多购房者‘望而却步’,二手房需要缴纳的税费种类则相对较多,且因房产证的年限、是否唯一住房等因素,需要缴纳的税费种类和计提的税费还可能更多。”

房价:

市区房价呈上涨趋势 高开区房价已过万元

从2017年8月份至今,邯郸市区各区房价基本都是呈上涨趋势,近日,燕赵都市报记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,丛台、邯山、复兴、高开等区域楼市房价走势如下:

★丛台区:丛台区7月二手房均价10241元/平方米,环比上月上涨0.44%,同比去年同期上涨16.48%;记者调查发现,2017年8月至2017年12月,邯郸丛台区二手房价格始终维持在9042元—9128元/平方米,而从2018年1月至今,丛台区二手房价格节节攀升,其中2月份涨幅最大,房价从9276元/平方米上涨至9711元/平方米,上涨幅度高达435元/平方米。

★邯山区:邯山区7月二手房均价9673元/平方米,环比上月上涨1.63%,同比去年同期上涨16.08%;记者调查发现,2017年11月,邯山区二手房价格为8348元/平方米,而后的几个月也是连连上涨,而从2018年3月份开始,邯山区房价步入9000元/平方米。

★复兴区:复兴区7月二

手房均价8562元/平方米,环比上月上涨1.61%,同比去年同期上涨10.73%;复兴区二手房价格从2018年1月的7606元/平方米,上涨至目前的8562元/平方米,半年时间上涨了近1000元,但是相比于丛台区、邯山区两个区域的房价,复兴区房价还是相对较低。

★高开区:高开区7月二手房均价10933元/平方米,环比上月下跌0.36%,同比去年同期上涨23.17%;高开区房价在2017年下半年进行回调,回调至8700元/平方米左右,而从2018年1月,高开区房价开始上涨,3月份步入万元大关,目前区域房价依然居高不下。

而对于邯郸市县域房价,除了邯郸县、武安市二手房价格依然处于高位(9000—11000元/平方米),其他区域房价基本维持4000—6000元/平方米。记者调查发现,目前县域项目也处于严查期,各个地产项目都不敢“冒头售卖”。购房者在打电话咨询楼盘价格的时候,置业顾问多以“不售”“还没有消息,等通知吧”“我们不卖”等托词直接拒绝咨询。

政策:

严查风声紧 加强房地产经纪机构备案管理

2018年2月,邯郸市在全市范围内开展商品房销售专项整治工作,行动中,全市共检查了342家房地产开发企业和经纪机构,涉及房地产项目305个。检查发现存在违法违规行为的房地产企业124家、房地产经纪机构15家,房地产企业销售行为得到有效治理,进一步净化和规范了商品房销售市场。

根据邯郸市住房保障和房产管理局公布的《商品房销售专项整治工作简报(第7期)》显示,5月4日—8日,市房管局联合有关成员单位组成督导检查组分别前往武安市、广平县、邯山区、复兴区和丛台区进行抽查验收,以上五个县(市)、区政府对商品房销售

专项整治工作高度重视,均成立了商品房销售专项整治领导小组。可见此次楼市严查的力度之大。

其中对于主城区的房地产经纪机构,邯郸市住房保障和房产管理局也进行了备案。2018年5月18日,邯郸市住房保障和房产管理局官网发布了《主城区已备案经纪机构名单》公告,以下房地产经纪机构已经在各区住建(房管)部门备案,请购房群众谨慎选择经纪机构。公告中涉及河北双通房地产经纪有限公司邯郸分公司、邯郸市丛台我爱我家房产经纪有限公司、邯郸市汉谷房地产经纪有限公司等11家房地产经纪机构。

