



新一轮楼市政策或密集出台 三、四线城市成调控重点



今年较热的三、四线城市，或将面临楼市政策进一步收紧。

为了预防楼市进一步升温，西安、兰州、扬州、泰州等今年大热的三、四线城市近期相继出台调控政策。有分析人士认为，9月份、10月份或将是新一轮楼市政策密集出台的窗口期，尤其是此前过热的三、四线城市，将是此轮调控的重点。在房地产市场长效机制建立之前，控房价、抑地价的调控政策没有放松的可能。

9月13日，西安市人民政府发布《西安市人民政府关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知》，要求在西安各区暂停向已拥有2套及以上住房(含新建商品房和二手房)的本市户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭售房。在西安上述区域范围内无住房且能够提供2年以上(含2年)所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭可购买1套住房。经批准引进的各类人才购买自用住房的，不受限购政策限制。

同时，西安对公积金贷款额度也进行了调整，将缴存职工家庭申请住房公积金购房贷款的最高额度由75万元调整为65万元；将最低缴存时限由连续足额缴存6个月以上调整为连续足额缴存1年以上，并停止办理试行的商转公积金贷款业务。

事实上，针对部分市场相对较热的城市尤其是三、四线城市的新一轮调控早已开始。8月29日，兰州市发布楼市调控补充通知，加大

限购力度，同时调整执行差别化的贷款首付比例。不论此前房贷是否结清，本地户口购买第二套住房的最低首付比例均相应提高10%。限购方面，在城关区、安宁区、七里河区原有限购区域基础上，将西固区纳入限购区域。而且，外地人在限购区域内购买商品住房或二手房，须提供在兰州市连续不间断缴纳3年及以上的社会保险证明，或者1年及以上的个人

所得税证明。

此前一日的8月28日，扬州市也发布了楼市调控相关补充通知，将价格备案范围由新建普通商品住房扩大到非普通商品住房及车位、车库、储藏室。

更早的8月24日，泰州市出台了涵盖16条具体举措的楼市调控新政，被称为“泰16条”。除了把车库、车位、储藏室纳入价格

备案范围，还要求商品住房入手未2年不得上市交易。此外，泰州市也对精装房市场作出了相应规范，推行成品房装修市场化评估。而且，各个楼盘加价幅度不得超过上次申报均价的2%，而此前设立的标准是5%。

在一线城市中，北京市住建委联合相关部门发布了《关于开展房地产经纪机构违规行为情况检查的通知》，针对近期有个别经纪人员协助购房人以办理“消费贷”“经营贷”“个人信用贷”“房贷”等方式套取资金作为购房首付这类违规行为开展自查，杜绝购房者不规范的资金通路。

种种迹象表明，在房地产长效机制尚未完全建成之前，房地产调控政策无松动迹象，各种限制政策意在阶段性平抑房价，为建立租售并举的房地产长效机制赢得时间。有业内人士分析，9月份、10月份极有可能是新一轮楼市调控政策密集出台的时间窗口期，尤其是今年较热的三、四线城市，或将面临政策进一步收紧。

在日前举行的“2017中国房地产品牌价值高峰论坛”上，交通银行首席经济学家连平表示，如果房价不能得到很好控制，仍面临较大上涨压力，长效机制的建立会较为困难。他认为，有可能进一步出台针对性政策，对房价上涨幅度设定一个大目标，将绝对上涨水平控制在一定程度内，保持房地产市场平稳运行。这样建立起来的长效机制才能对楼市健康真正起到作用。

(来源：上海证券报)

贷款能提前还吗？

提前还贷违约金怎么算

对于很多人来说，贷款买了一套房，随着自己的收入条件逐渐变好，就想要把剩下的贷款全部一次性还清。其实这就是属于违约，所以提前还贷是需要缴纳违约金的，人们不知道如何正确的计算。下面就来介绍一下贷款能提前还吗？提前还贷违约金怎么算？

贷款能提前还吗？

- 1.个人住房公积金贷款、建设银行等部分商业性个人住房贷款已推出了允许借款人改变还款计划、提前偿还部分或全部贷款的业务。
- 2.然而因为提前偿还贷款、特别是提前偿还部分贷款，需要对原借款合同中三方约定的借款期限、贷款余额等内容重新修正与计算，在操作上有一定的复杂性，应该了解相关规定。

提前还贷违约金怎么算？

- 1.招商银行：贷款不满一年提前还款，收取不低于实际还款额三个月的利息。贷款满一年后提前还款，收取不低于实际还款额一个月的利息。建设银行：贷款不满一年提前还款，收取提前还款额的百分之三。贷款一年到两年提前还款，收取提前还款额的百分之二。贷款两年到三年提前还款，收取提前还款额的百分之一。
- 2.农业银行：贷款不满一年提前还款，按照本金乘以月利率的方式收取，月利率为贷款利率除以12个月减去还款月数。贷款满一年后提前还款，只要之前没有任何提前还款记录，则不收取违约金。如已采取过提前还款的，一年之后再申请者，也不收取违约金。

由此可见，贷款都是可以提前还的，但是对于提前还贷的违约金，需要根据贷款银行来决定的。我们可以根据我们的贷款银行，来正确计算违约金。所以想要提前还贷，需要慎重考虑。

济南首届

航天科技展盛大启幕

暨翡丽公馆新亚洲生活馆开门纳客

9月16日，航天真家伙亮相济南！

据悉，由保利科技有限公司和济南世茂新纪元置业有限公司主办，济南电视台协办的济南首届航天科技展在翡丽公馆盛大启幕。神舟太空返回舱、逃逸塔、太空舱内服等真实航天界“明星”悉数亮相，为济南市民呈现前所未有的航天科技视觉盛宴。据了解，航天科技展首日观展的人数近10000人次。此次航天科技展将持续到10月2日，预计展期内观展人数或突破10万人次。笔者从主办方了解到，目前还有少量门票留存，市民可通过拨打电话详细咨询索票事宜。翡丽公馆新亚洲生活馆——翡丽公馆工法间同日开放。

资金流向省会周边城市 山东三、四线城市楼市升温

这两年楼市升温，开发商拿地热情高涨，在一、二线城市限购的情况下，有不少资金流向省会周边城市。最近，淄博、泰安等三线城市连续出现住宅用地拍出新高的消息，周边房价也跟着水涨船高。当“买房”再次成为市民谈论的热点，这些城市正加速去库存

土地拍出高价

附近楼盘全面涨价

上半年全省楼市火热，潍坊高新区的房价3个月涨幅在1100元每平方米左右。

6月份，临沂北城新区二期某楼盘公开摇号选房。清晨5点多购房者排队数百米。枣庄等地也出现类似的行情。

进入9月，楼市热度不减，开发商开始加速拿地。泰安、淄博连续出现了土拍创新高的消息。

9月7日，泰安市高铁新区的两块土地共拍出11亿元的价格，相对于5.7亿元的起拍价，获得了5.3亿元的增收。其中一块地总价94765.6万元，溢价率高达99.9%，创造了高铁新区地价的新高。

更令人关注的是，淄博市国土资源交易网上一则土地交易引发关注。该土地位于淄博高新区房宁路以东、华光路以南、天津路以西、静

学路以北，面积46951平方米。8月28日上午11点39分，章丘碧桂园房地产开发有限公司以5.1098亿元的价格拿下该地块(约为70.4亩)，折合单价约725.8万元/亩。据了解，楼面价达到5337元/平方米，刷新了淄博市的纪录。

这块土地拍卖后的第二天，附近的在售楼盘纷纷涨价。

“土地拍出新高后，第二天我们楼盘的价格就涨了1000元/平方米。”淄博西部城区的绿城·百合花园置业顾问说，该项目年初开盘价格在每平方米八九千左右，现在价格已经涨到了12000元/平方米，而且该价位的房源所剩不多。

另一家开发商淄博鸿泰置业也下发了涨价通知：“受新区土地成交价大幅上涨的影响，现公司对旗下所有在售项目价格做出调整。自9月2日起，鸿泰置业旗下鸿泰·花漾城、鸿泰·润德大厦、鸿泰·吉祥苑等所有在售房源价格上涨500元/平方米。”

虽然价格高，但前来咨询的人不少。记者观察发现，半个小时内有20余人来到该售楼处咨询。

配套好价格上涨

暂无限价政策出台

不仅仅是三证齐全的商品房价格上涨，西部城区部分仅有两证的楼盘价格也在上涨。据位于人民西路与原山大道附近的天润新城销售人员介绍，今年清明节前后，该楼盘的价格在4400元/平方米左右。目前该楼盘价格已涨到5600元/平方米左右。据销售人员介绍，该楼盘是国有划拨土地，缺少契证。“西部这边的楼盘都在涨价，不是我们一家在涨。”

淄博市统计局投资科工作人员认为，如今淄博房价上涨情况符合规律。从整体分析来看，2015年、2016年供地少，没开发、去库存消耗大，而且土地价格、劳动力、原材料、水泥等的原材料成本也都上涨了。

从另一方面来说，市政府比较重视淄博新区的建设，对该处的投入高。该处图书馆、剧院、体育中心、学校等基础设施建设比较齐全。不仅如此，淄博新区靠近市直机关第一办公楼、第二办公楼，办公条件要好得多。

随后，齐鲁晚报记者又相继咨询了相关部门，工作人员表示，针对西部新区房价上涨目前还没政策，“住建局牵头，政府各部门正在调研这个事情。有没有关于限制房价的政策，政策能不能出台，还要等通知。”

相关链接

平度市土地拍卖推新举措

达到最高限价后看租赁住房面积

9月8日，平度市国土资源局发布土地出让公告，将在9月28日网上拍卖平度市区四宗商住用地，首次提出“地块设最高限价，不设底价，按照价高者得的原则确定竞买人，但当竞买报价达到或超出最高限价时网上土地竞价中止，转入网下竞自持租赁住房面积，竞报面积最高者为地块竞得人。”这就意味着，除胶州市和莱西市外，青岛其他区市都已实行土地市场熔断机制。土地熔断指的是当地块竞价达到最高限价时，终止土地出让，所有报价无效。

据了解，公告中提到的“竞自持租赁住房面积”在青岛土地市场是首次出现。7月12日，即墨国土资源局发布土地出让公告，规定“当竞买报价达到或超过最高限价后，网上竞价中止，转入网下竞普通商品房现房销售面积(普通商品房现房销售面积最高限定面积为5万平方米)，当有竞买人承诺现房销售面积超过5万平方米，转入竞商业、商务办公部分的合理自持面积。”这是青岛土地市场首次提出“限价地竞自持面积”。

拜博口腔：打造口腔医疗行业新标杆

□苑国威 荆起

伴随着消费能力和消费观念的升级，目前，我国年口腔门诊接诊量达到近3亿人次，患者数量仍然保持着13%—15%的年增长速度。我国医疗相关的“十三五”规划中，提出了“推进健康中国建设”的目标，并重点强调“鼓励社会力量兴办健康服务业”。巨大的市场需求加上利好政策，让民营口腔医疗行业迎来了绝佳的发展机遇，大量资本的涌入，也让整个行业步入发展快车道。很多以往作坊式的口腔诊所插上了资本的翅膀后，纷纷开始了全国范围内的扩张。以拜博口腔为代表的民营口腔，更是在短短数年期间创造了数个辉煌，渐成行业发展的新标杆。

20载创业路

口腔医疗“航母”领航全国

过去10余年间，中国口腔卫生行业维持强劲增长。但与发达国家相比，中国口腔行业明显落后。基于每万人牙医数、口腔疾病治疗率、接受常规口腔检查及洗牙的人口比例等指标，根据统计，中国在2013年每万人牙医数为1.0，相比之下，日本在2010年的该数据为8.0、加拿大在2008年的该数据为5.8、英国

在2012年的该数据为5.3。与此形成鲜明对比的是，国人的口腔健康状况不容乐观。第三次“全国口腔健康流行病学调查”数据显示，我国80%的成年人有不同程度的牙周问题，35—44岁的人群中，牙龈出血的比例高达77.3%。我国各年龄段的人都被口腔问题困扰。其中，儿童最常见的是龋齿和牙颌畸形，后者发病率约41%—49%；18—45岁人群除龋齿外，牙周病最常见；45岁以上的中老年人最常见的是缺牙。如果按照理想的咬合标准，我国至少有90%的人牙齿不齐，其中又有40%—50%的人情况比较严重。如何整合口腔医疗资源，提升国内口腔医疗水平，与国际水平接轨？这是拜博口腔医疗集团创建的初衷，也是他们一直在努力的方向。据了解，拜博集团成立于1993年，创始人黎昌仁带着将口腔产业做大做强梦想，开始了他的创业之路。20余年艰苦创业，拜博集团已发展成为以口腔医疗为主的上下游产业链完整、资产优良、多元布局的新兴口腔产业。

如今，拜博口腔医疗集团在全国已拥有近200家口腔医疗连锁机构，员工6000余人，是中华口腔医学会首批团体会员单位，中华口腔医学学会医院管理专业委员会会员单位。拜博集团下辖北京、上海、广州、深圳、江苏、山东等30余个事业部，覆盖全国40余个省会和一线城市，并正在形成向各省份主要地级城市辐射的全国口腔医疗服务连锁网络。

筑巢引凤

打造口腔医疗“共赢联盟”

数据显示，世卫组织建议每5000个居民有1名口腔医师，当前发达国家每2000人中有1名口腔医师，而我国近1万人中才有1名口腔医师。

面对我国口腔医师严重匮乏的问题，拜博口腔采取“筑巢引凤”的形式，依靠自身的创新发展，依靠“为患者提供更好服务”的办医宗旨，依靠对医疗人才和医疗质量的极端重视，依靠培育“百年老店、国际精品”的临床追求，依靠将口腔医疗视为一项神圣事业的医学理念，吸引口腔医学领域众多优秀专家加入。

邓锋，拜博口腔医疗集团总裁，中华口腔医学会口腔正畸专业委员会副主任委员，获得“国务院政府特殊津贴专家”奖励，曾任重庆医科大学附属口腔医院院长、重庆市口腔医院院长；沈刚，拜博口腔医疗集团执行医疗总裁，博士生导师，中华口腔医学会口腔正畸专业委员会副主任委员，曾任上海交通大学口腔医院副院长兼口腔医学系主任；徐连来，拜博口腔医疗集团副总裁，拜博口腔医疗集团学术委员会主席，天津医科大学原教授、硕士生导师；马卫东，拜博口腔医疗集团副总裁，大连市口腔医院原院长……

一众业界大咖因为共同的理念聚拢到一

起，成为驱动拜博口腔发展的一个个技术引擎。而面对这些优秀专家，拜博口腔也不断奋力为他们打造发展的平台。大树底下好乘凉。2014年6月，联想控股与拜尔口腔走到了一起。2014年6月，联想控股10亿元战略投资拜尔口腔，同时拜尔更名为“拜博”，拜博自此进入了新的发展阶段。

从拜博口腔和联想控股正式“联姻”开始，在不到一年的时间内，拜博口腔品牌直营店数量就突破200家，成为国内首家突破200家口腔医疗直营店的民营连锁口腔医疗机构。承载着拜博集团“提高人类的口腔健康水平”企业使命，以及“百年老店”的企业愿景，济南拜博口腔医院从创建起就秉持着高质量、高标准、高品位的定位。医院建筑面积约为3200平方米，具有一流的医疗队伍；配备有18间治疗室、20台牙椅、5间病房、15个床位，还包括进口的医疗仪器和先进的消毒设备，包括CT机、全景机、小牙片机等并严格按照国家超标准要求消毒，杜绝交叉感染。在环保方面也率先采用自动臭氧污水处理系统等多项措施，保护环境及民众健康。

深耕细作“四化”

建设培育百年品牌

近几年来，我国民营医疗机构发展空间大拓展，民营医疗机构呈现爆发式的增长。但

总体而言，大多数民营医疗机构与大型公立医院仍存在较大的差距，尤其是医疗技术的引入和人才培养更成为大多数民营医疗机构的短板。拜博口腔医疗集团创始人、董事长黎昌仁表示，他们的愿景是追求百年老店，打造国内一流的品牌，他们既然定了这个目标，就一定要特别重视医疗质量。只有医疗质量做好了，才能够实现百年老店的愿景，口碑口口相传。“拜博从细节做起、从专业做起、从品质做起、从服务做起，就是要为民营健康产业正名，我们的医疗技术不比三甲综合医院的口腔科差，同时，我们的口腔医疗技术已经和国外不存在代差，基本上能够同步。”

据了解，用心呵护每一位患者，全程一对一增强了患者对拜博的信赖，拜博口腔还凭借“四化”的发展战略在业内获得一致好评。“一是舒适化。我们引进国际先进的牙科设备以及无痛镇静技术，为患者提供无痛舒适的诊疗服务。二是精细化。我们借助国际高精尖设备和技术，把口腔诊疗做得更精准、精细，让患者享受到细致的诊疗服务，提高患者满意度，确保患者口腔卫生的长效保持。三是数字化。拜博口腔在全国创建了“数字化诊疗一体化模式”，通过引进先进数字化检测诊疗设备和技术，如3D打印、可视化预见结果等，涉及到咨询、检查、设计、治疗、术后等诊疗全过程。四是人文化。拜博不仅仅关注治疗的结果，更在就医环境、诊疗服务等方面渗透着对患者的人文关怀。”