



二次调控后烟台房价仍看涨

部分市民选择全款买房

本报记者 邱祎

号称“比史上最严还严”的楼市二次调控已过一月有余,再加上银行利率上调、央行加息等宏观调控的“靴子”接踵而至,如此密集的调控并未让房地产市场陷入“四面楚歌”的境地。16日,记者走访烟台楼市发现,烟台房价依然在看涨,全款买房的人明显增多。

新政高压下房价仍上涨

“成交量降低了,但是房价并未降。”16日上午,金沟寨附近一家房产中介的负责人张先生说,从9月底接连出台新政以来,虽然一个多月来房地产成交量有明显下滑,但是价格依然坚挺,芝罘、莱山一些新盘价格仍在上涨。金象泰温馨家园7月份均价5500元/平米,10月份涨到了5700元/平米;静海苑7月份均价6300元/平米,10月份涨到了6500元/平米;福景天地7月份均价4000元/平米,10月份涨到了4200元/平米;万泰麓溪公馆7月份均价9000元/平米,10月份涨到了9200元/平米。

记者从国家统计局烟台调查队获悉,根据最新统计数据,10月份烟台房屋销售价格环比上涨4.8%,虽然比全省平均水平低了0.5个百分点,但是和全国70个大中城市平均水平相比高0.3个百分点。二次调控后,烟台房价涨势依然强劲。

部分购房者付全款买房

在采访中,不少中介表示,随着商业银行执行二套房贷政策,首付款成数也随之提高,贷款利率折扣收紧,市民贷款购房支付的首付款比例增加,但是一些有经济实力的市民选择了全款买房,这对房价的继续上涨是一个强有力的推动因素。



“今年上半年,超过八成的购房者都是贷款购买的,而且一提买房,大家自然而然就想到贷款,但现在贷款的购房者比例逐渐下降,全款支付的比例持续上涨。”烟台玛雅房屋置业顾问张伟告诉记者,“但是二次调控政策出台后,已经有一半左右的购房者选择了全款买房。”

“原来可以七折利率,现在要1.1倍,差别太大了,如果原来要付银行10万利息,现在肯定要超过15万元了,越想越不合算。”刚在莱山买了新房的李先生支付了全款。在二次调控出台前,他就看好了一处房子,正在银行办贷款的过程中,二次调控出台,最终他选择了付全款。张伟说,现在不少想买房子的人,没有办法贷款,只有选择面积较小的小户型作为目标。现在贷款的限制多,买大户型不太容易,不如一次性付款买一个小户型,以后出手

方便,也可以避免在银行留下贷款的记录,影响以后的贷款。

年底房价走势仍不明朗

“调控出台了这么久,房价还是一直涨,年底能不能出现拐点现在很难说。”21世纪不动产置业顾问王建说,他们不久前做的一次调查,选择“涨幅减慢”的占34.0%,选择“继续上涨”的占31.9%,可谓势均力敌;仅有20.6%的认为会“大幅下跌”,仍尚有13.4%的“拿不准”。显而易见,超过一半的人还是看涨房价。不得不说,此番政策给予房价下降的预期并没有想象中的那么强。难道烟台房价真的“雷打不动”?王建表示,政策调控效果有待进一步观察。

超级回声

编者按:上期专题《停车位之困》引起大家普遍关注,关于停车位话题仍在继续。

谁来承受地下车位之重

□陈哲

上周楼市话题对停车难的方方面面做了报道,笔者自己也是有车族,感慨颇深。上期楼市给大家算了笔账:按烟台的物价标准,租车位就算租70年还租不回一个车位的售价。房子是必需品,写自己的名字才踏实,车位则是纯粹的消费品——汽车的一种附属用品,能租最好也就不用占用宝贵的现金了。消费者不愿意买单,开发商只好出点损招:只租不卖。于是,很多高车位配套的小区出现这样的另类现象:明明车位足够多,但是却有大量的车位限制,同时很多业主没法停车,只好乱停乱放,物业再出门驱逐……恶性循环的终点,必然是本文开头那样激化的矛盾冲突。

车位推动房价?

表面上看,这个问题根本上是因为成本,实际上,问题的源头还是我们的城市建设规范对于新建小区的标准过于一刀切。《烟台城市规划管理若干规定》要求的二类住宅车

位应该按照每户1.2—1.5个车位设置,但实际的操作中,新建住宅的车位配比都超过了1:2(即每家两个车位),否则过不了规划。这样高的配置,要求开发商只能向地下地上要空间,而且对于越来越高的容积率来说,一层地下车库也已经不够用了,很多高层(18层以上)住宅要想满足规划要求的车位+人防标准,必须做三层地下车库。而实际上,一层地下车库的成本要比一层住宅还高,而且每多建一层,单位成本还会级数递增。一个车位平均的成本要10万元上下,还要一次性付款,对于很多刚性需求客户来说,确实难以承受,可是如果开发商把这部分成本加到房价中,就意味着每平米建筑面积增加了1000元单价!可以说,近年来的房价上升,规划标准的不断提高带来的成本增加也是重要推手之一。

市场的归市场

到底如何承担地下车库之重?笔者认为最有力的依然是市场这只看不见的手,政策这只手反

倒应该适当放开一些。首先是物价的放开,北京、上海停车,一小时动辄几元乃至十几元,是烟台的几倍,这样高的停车费,人们当然会选择买车位;其次是规划标准的放开,把标准定的适中一点,不要超前那么多,也不要搞一刀切,高档小区,其客户自己就会把车位多少作为一项购买决策的重要参考,所以也不会配置太低,而笔者参与顾问的某小区,全部500余套房子,有超过一半面积小于70平米的小户型,别说一户两个车位,就是一户一个也用不了啊!在青岛,佳世客的例子与此相反:当佳世客近乎奢侈的屋面停车场出现时,青岛半数以上的开发商认为投资商脑子坏掉了,可是事实证明,正是超标准的停车位配置,使佳世客拥有了更多更高端的客群,也支持了其高出同类商场近10%的商品售价。最后,是城市的经营者们应该放开视野,综合考虑,比如上海就规定新车上牌必须先有车位,让买车人为其奢侈的行为付出更多的带价,不但把“停车难”扼杀在摇篮里,也为车辆过多带来的另一种城市病“行车难”的解决出了一把力。

准现房大团购21日启程

对于购买婚房的购房者来讲,最关注的两个因素,一个是房价,一个是交房时间。此次齐鲁晚报、搜房网婚房看房团为购房者解决这两大难题,选取目前最受关注的三大准现房楼盘,并对齐鲁晚报、搜房网看房团成员推出独家折扣,在保证购房者入住时间的同时,为购房者节省更多费用。

受到政策调控,物资价格上涨等原因的影响,部分楼盘出现了工期延长等现象,不少网友网上发帖表示担心自己购买的房子能否按时交房。此次齐鲁晚报、搜房网婚房折扣团将走访中正山庄、慢城宁海以及玺萌橘子洲等三

个准现房的大盘,购买现房除了节省时间外,还可以有效降低购房风险。而且,每平米4000—6000元的价格,也是非常适合年轻人所选择。

婚房推荐:

玺萌橘子洲 项目紧邻繁华城市主干道只楚路,位于芝罘区、开发区与福山区三区中心交汇处,西靠夹河,东临同三高速,远眺渤海。阳光薄板,短进深,大面宽,全部由高层、小高层住宅组成,面积从62m²至350m²不等,户型结构丰富。

中正山庄 项目地处芝罘区莱山屯路西端,北靠莱山屯路,东临烟台市主干道青年南



路,53,44,16,50路等多路公交车经过,交通便捷,畅拥市中心完善配套。

慢城宁海 项目位于烟台市新成立的第六区“高新区”以东,地处辛安河、鱼鸟河之间的生态绿地之上,北临海岸万亩黑松林,周边鱼鸟河公园、生态湿地公园等三处公园环绕,自然环境优越。

楼市记者 孙立立

楼市情报站

柏林春天

柏林春天位于芝罘区南部新城朱家嘴,高层4800元起价;80平方米以上送储藏室;洋房5700元起价,总房款减8000元;车位7万减1.8万;一楼送储藏室;二楼送4000元代金券。

山水龙城

山水龙城“龙城感恩节”活动期间(11月1日—11月30日),成功选定三期3、6号楼三房单位,每套可获由建源集团提供的1.2万元的房款资助。

凤凰山庄

凤凰山庄目前均价6600元/平米左右,2010年11月12日至11月30日购买小高层即可获赠往返广州机票。此外全款购房97折优惠,贷款购房99折优惠。凤凰山庄山水、人文摄影大赛即将开赛。

融科·林语

融科·林语目前剩20套左右房源,6000元/平米起价,最高价为6400元/平米,房源多在90—120平米之间,户型多数为跃层,目前一次性付款可享98折优惠。

东华城市花园

东华城市花园预计11月中下旬开盘,目前具体日期待定,项目均价3600元/平米,一期认购最高享受开盘购房1万抵1.8万优惠,二期认购最高享受开盘购房3万元抵5万元的优惠。

北方·月光兰庭

北方·月光兰庭二期持续热销,均价5000元,畅销户型为76平米两居户型,89平米三居户型。定房现金减免5000元,并享99折优惠。

天马相城

天马相城位于开发区黄河路与宁波路交汇处北侧,二期三期部分尾房正在促销,一次性付款99折优惠。特推出140平方米三室两厅两卫户型,95折优惠,仅1个名额。

卫城润景

卫城润景位于福山区卫家嘴,全新四号楼3088元/平米起价,主推76平方米、81平方米、83平方米两居室,交5000元即可确定房源,交5000元认购金可抵10000元房款,会员独享购房补贴1000元。

北美枫情

北美枫情位于福山区福海路附近,目前均价4200元/平米,最高价为4500元/平方米。近期推出20套特价房,可享受99折优惠,另再减5000元房款。

橡树湾

橡树湾位于莱山区港城大街南侧,速8公寓于11月6日正式开盘,均价7200元/平方米。橡树湾现有房源均价6000元/平米,现在购房享受客户一次性付款97折优惠,按揭99折优惠,老客户带新老客户获赠1000元。

孙立立 整理