

市场动态

6月港城7项目开盘

品牌房企唱响营销活动季

专刊记者 夏超

进入6月,烟台楼市一改五月的火爆,无论是预售还是开盘或是活动,数量都明显减少。上周末烟台楼市有7场楼盘案场活动,分别是阳光·首院鲁东大学精品油画展、天境昆崙中国院子大型舞台剧《印象昆崙山》、保利·香榭里公馆老狼演唱会、双涛苑和龙泉温泉·嘉苑二期开盘活动、碧桂园十里金滩答谢理财VIP客户观影宣贯会活动、越秀·星汇金沙售楼处开放活动。

据数据监控中心显示,截至6月20日,6月份烟台六区共有4个项目新获预售许可证,分别是:祥隆大厦、天安·山水龙城、澳城苑、康和新城A区,共计714套新房源入市,新增入网面积为79845.72平方米,6月烟台房地产市场较为平静,除了祥隆大厦是办公房源获预售之外,其他三项目均是住宅房源。

从区域看,芝罘区两个项目,福山区和莱山区各一个项目,其他区域没有动作,6月烟台六区项目获预售速度和数量都大幅度下降。5月共有13个项目获得预售许可证,现在6月已经过去三分之二,仅有4个项目。在房源类型方面,除了祥隆大厦是办公房源获预售之外,其他

三项目均是住宅房源。6月楼市迎来了一次“寒流”。作为传统淡季,继首周成交量下跌之后,第二周销量再次受到重创,六区成交全线下滑,不复昔日辉煌,从楼盘的动作上面也可看出市场的冷淡。

从获预售房源的面积看,住宅房源平均面积在86-124平方米区间,商业房源平均面积为140平方米左右,70-100平方米住宅房源是当前烟台楼市最热销的。从5月、6月份项目获预售的情况来看,有不少项目在获得预售证之后并未开盘,并且近期也没有开盘计划,而有的项目则在获得多栋楼预售证之后,分批次加推,每次只推少数几栋楼——烟台有不少项目在3月之后每月都有开盘计划,但是每次仅推出一两栋楼。

截至6月20日,烟台六区共有7个项目开盘,分别是华乐家园1#、11#、12-19#,海信·依云小镇16#,东泰·百合苑1#、2#、4#,业达科技园5#,前景华城39#、40#,北方·月光兰庭16#,福利莱·万和城22#和36#(30套)。从这些开盘项目我们不难看出,大部分项目都是只推出一两栋楼,几十上百套房源,推盘最多的是芝罘区华



乐家园,共推出10栋楼。

六月上旬,港城开发商放缓推盘速度,楼市热度微降。进入本月的下旬,驻烟品牌房企拉动楼市,唱响了营销活动季。据同策咨询监控数据显示,上周末烟台楼市四个项目开盘加推,与此同时,保利等一线房企举办大型营销活动,给不温不火的楼市填了几分热闹。

上周末港城楼市还有几个比较大的营销活动。位于开发区北京中路与杭州大街交汇处的越秀·星汇金沙项目接待

中心于23日全城公开,据了解,该项目将于近期开盘。22日晚,2013保利品质生活年“相约保利民谣之夜”暨老狼演唱会在保利·香榭里公馆售楼处温情上演,该项目全新莫奈花园组团,78㎡两居、105㎡三居也面世。当天,由云海置业打造的烟台首席旅游养生地产舞台剧《印象昆崙山》也在保利大剧院华丽登场。六月即将结束,预计本周开发商的营销活动会逐渐增加,延迟开盘的项目也会陆续入市。

热点 城市动态

济南:

二手房市场逐渐恢复理性 住宅均价下跌91元

6月第三周,济南二手房住宅挂牌均价环比微幅下跌。据搜房网二手房数据监控中心统计显示,6月17日-23日,济南二手房住宅挂牌均价为9346元/平方米,环比上周下跌91元/平方米,跌幅为0.96%。

从各行政区挂牌均价走势看,全市六大主城区二手房住宅挂牌均价呈现跌多涨少的状态。本周槐荫区是六大主城区中二手房住宅挂牌均价唯一上涨的区县,环比上涨了0.80%,挂牌均价为8272元/平方米。

高新区挂牌均价本周下跌幅度最大,环比下跌了1.65%,挂牌均价为8682元/平方米;市中区次之,环比下跌1.31%,挂牌均价为9612元/平方米;再次,天桥区跌幅为0.51%,挂牌均价为8163元/平方米,历下区跌幅为0.36%,挂牌均价为10988元/平方米;最后,历城区跌幅为0.05%,挂牌均价为8790元/平方米。

总体来看,楼市调控政策效应正在递减,济南二手房市场逐渐恢复理性,市场趋稳。价格方面,部分改善性业主急于出售房源进行二次置业,纷纷主动下调挂牌价格促成交易。

租房方面,每年6-9月的房租租金上涨,是多年来不变的规律。一方面,2013届大学生毕业季,助推了租房价格上涨。另一方面,面对居高不下的房价,很多人选择合租。房东担心人多会加大对房子、家具的损耗,房东加价出租的情况增多。

青岛:

房价数据“拍架”:涨幅成“浮云”上涨成“定局”

自2012年下半年楼市回暖以来,在不断“讨喜”的成交数据带动下,房价也开始“抬头”。青岛也未能脱离这一楼市大环境,青岛住宅市场“量价齐升”态势已经十分明显。各项统计数据均显示,今年1-5月青岛房价连续5个月环比上涨,虽然在涨幅上未能“统一口径”,但上涨一“势”已经成为定局。

国家统计局公布的全国70大中城市房价指数显示,今年1-5月青岛房价环比连涨五个月。据数据显示:从环比来看,青岛房价涨幅比较平缓,徘徊在1%上下;而从同比来看,青岛房价上涨势头相对比较“迅猛”。1、2月份追平去年同期房价,3月份以后开始反超,同比开始出现正增长并且不断拉大同比涨幅,在5月份将同比涨幅扩大至4.7%。

此外,中国指数研究院发布的百城价格指数显示,2013年青岛房价也连续上涨5个月。不同的是,该数据显示,青岛房价环比涨幅波动较大,呈“W”字形走势。前五个月最低涨幅出现在4月份,环比3月微涨了0.28%;最高涨幅出现在5月份,环比4月上涨了1.13%。

受样本选取等因素的影响,两数据在具体房价涨幅上出现“拍架”现象,但是可以肯定的是,房价的上涨趋势既是不变的“现实”,也是不可逆转的“事实”。

总体来看,今年前5个月青岛新房供应并不能满足旺盛的购房需求,供不应求的情况下,青岛房价上涨趋势成“定局”。

记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民罗女士来电:我们家准备从朋友手里购置一套南尧中拓假日广场5号楼的房子,可是在考察过程中看不到他们的预售许可证,可否帮我们查一下?

烟台市房管局答复:该物业5号楼没有预售许可证。

2、市民杨先生来电:现在居住在牟平的东华城市花园,2011年交房,家里楼上的卫生间往我们家渗水,我们是该找开发商还是物业维修?

律师答疑:

1)根据建设部的《商品房销售管理办法》第三十三条:“房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定。保修期从交付之日起计算。”

2)依据国务院的《建设工程质量管理条例》第四十条规定:在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:

A基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限(注:该年限可能会达到楼宇的使用年限);

B屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面

的防渗漏,为5年;

C供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;

D电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年;

E其他项目的保修期限由发包方与承包方约定;

F建设工程的保修期,自竣工验收合格之日起计算。

因此,“建设工程的保修期,自竣工验收合格之日起计算”的说法更为准确。即使房地产商和购房人约定保修期从交付使用日起算,他们很可能去会减去房屋竣工验收合格到交付之间的时间,买尾房或现房购房人,收房时一定要注意保修期的时限,避免错过保修时间。

3、市民张女士来电:我在福山买的房子,过几天要交



本期帮办记者 路艳

房,开发商让我补交公共维修基金,我想问一下维修基金和契税是不是办房产证的时候交?开发商可以代收公共维修基金吗?

烟台住房和城乡建设局:《烟台市住宅专项维修资金管理暂行办法》自2011年5月1日起实施,《办法》明确规定,房屋住宅专项维修资金由开发建设单位在办理房屋初始登记时按现标准代交,在为业主办理房屋所有权登记时向业主收取该部分资金。

家庭地位由房子说了算?

买婚房你会选择AA制吗

“婚房”在大多数人眼中已经成为婚姻必需品。在婚姻中,男方买房的传统观念依然有着根深蒂固的影响。但是由于无法承担高房价的压力或是对房产证署名的要求,女方为购房助一臂之力的情况也越来越多见。近日,在面向“备房而婚”的年轻人所做的调查中,由男方出钱购买婚房的占85.7%,其余为双方共同支付。

在单方面无法负担婚房的情况下,71.4%的人表示可以接受女方为婚房出资的情况。在支付比例上,更多人选择房款各付一半的AA制购房方式。这种购房方式的流行不仅可以缓解男方购房压力,解决婚房署名纷争,也在一定程度上对家庭地位

有了新的改善。

卢女士在上个月和丈夫共同出资购买了一套婚房,她告诉记者:“我身边有很多女性朋友都愿意为自己的婚房出一份力。现在结婚双方经济实力一般相差不多,共同买房不仅可以分担压力,更重要的是从一开始就对选择婚房的各方面决策有直接的参与,以后说话有没有‘底气’就是从这里开始。”

婚恋作为社会生活的重要组成部分,必然要受到社会经济生活的制约,婚房由谁购买往往代表着一个家庭中不同的经济地位。这种婚前就已经确定的经济地位究竟在婚后家庭生活中有什么影响呢?调查发现,42.9%的人认为婚房谁支付的问题会

对今后家庭地位有很大影响,其余57.1%的人认为这一因素存在着或多或少的的影响。

在中国,传统观念中一般认为“男子是家庭顶梁柱”,男士做“一家之主”的基本条件是能够拥有独立承担家庭经济责任的能力,“婚房”就是婚姻关系起跑线上的一出“重头戏”。能够担此重任的一方在经济实力上的更胜一筹,让他们在家庭决策中“嗓门更亮”;而另一方则容易产生一种依附感,心理上趋于顺从。

在实际生活中,当夫妻双方发生争吵时,42.9%的人表示常出现“婚房”决定“谁说了算”或是买房一方以此“说事儿”的情况。可见在婚姻关系中,“婚房”不只是爱情的庇护所,也会不自

觉地成为一种感情的牵绊,在吵架时变身为一块挡箭牌或是一个砝码。这种购房者借物质上的优势以主导地位自居的做法很大程度上不利于家庭关系的稳定。在生活中对此进行必要的沟通或是主动选择负担一部分房款都会避免此类情况的发生。

结婚七年的张女士说:“家庭关系的和睦是两个人都站在最合适的位置上,扮演着最恰当的角色。婚房的出资者如果始终一副高高在上的姿态面对家庭成员的话,则很容易引发家庭矛盾。婚姻的幸福需要两个人相互扶持,不是因为谁在这段关系中出钱多就可以享受更多的权利,彼此理解和尊重才是最重要的。”