

7月楼市成交量回归平淡

楼市进入拼价时代

专刊记者 夏超

7月份,港城不少有购房需求的市民普遍感觉到,楼盘各类开盘、促销信息“轰炸”的频率越来越密集了。曾经参加过一些看房团的陈先生称,每周至少要接到十几个楼盘的短信,还有置业顾问“电话骚扰”。他在有点烦的同时,也看得出来,各个楼盘的销售压力是空前的大。的确,这个酷暑的7月份是烟台楼市推盘比较集中的月份,7月市场渐入平淡期。

据数据显示,截至6月27日,6月份烟台六区共有7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、东尚蓝湾4#、7#、12#楼、中建·悦海和园34#和新牟青华苑3#、4#楼,共计1347套新房入市,新增入市面积为140172.42平方米,从预售方面看,6月市场相对平稳,预售楼盘数量仅有5月份的一半。烟台房产交易网最新网签数据表明,6

月27日,烟台楼盘网签51套,山之韵小区仍然是当日的成交主力,6月20日获预售的东尚蓝湾项目以及东·东海岸网签量也较高。其余各项目网签基本停止。烟台Top8楼盘6月总成交972套。烟台楼盘6月总成交921套,不出意外,本月的楼盘仍将成交过千。

6月的最后一个周末,烟台楼市只有8场楼盘案场活动,分别是香缇熙岸的认筹活动、越秀·星汇金沙的样板间开放、富丽紫金山庄的业主活动、山水龙城的“新丝路少儿模特大赛复赛”、康和新城和万象城的开盘活动、磁山·温泉小镇的交房仪式、碧桂园十里金滩的项目推介会以及桦林·颐和苑的一元起拍活动。

然而,上半年的良好记录能否持续保持下去?刚需的势头是否依然坚挺?而一直较为安静的项目又能否顺利回归?7月预计



烟台有18个项目开盘或加推,6月共有16个项目开盘或加推,其中开发区和牟平区各有4个项目,福山区有3个项目,芝罘区有2个项目,莱山、龙口和蓬莱各有一个项目开盘或加推,部分计划6月开盘项目可能会延迟到7月。从

市场调查或许就可以发现,一些项目在价格上也有出现一定的优惠。一些楼盘负责人表示,价格的调整部分原因在于项目类型的差异和位置的优劣,此外价格的小幅调整也是顺应市场的正常结果。



济南:

楼市6月“淡季不淡” 成功预热下半年市场

据搜房网统计,6月24日-6月30日,济南楼市共成交商品房1830套,与前一周相比增加了107套,环比上涨6.21%。其中,住宅共成交1384套,储藏室成交5套,居住公寓共成交2套,商务公寓共成交29套,办公室共成交57套,商业用房共成交65套,车库成交251套,车位共成交37套。

6月最后一周楼市成交量整体走势不算平稳,前半周处于小幅上升的状态,而后半周则是缓慢下滑,但是成交量在整个6月份还算可以。而截止到上周,整个6月份已经画上了句点,据搜房网统计数据,从首周的2057套到中甸的1122套;从第三周的1723套到最后一周的1830套,再加上月初前两日154套、115套的成交量,济南新建商品房市场6月份共成交7001套。虽然相比“红五月”的8396套稍显逊色,但这对于处于淡季的6月份来说,7001套的成绩已算是相当优异。

济南楼市6月“淡季不淡”的行情与开发商的大力度推盘不无关联。因为临近年中,开发商为了抢攻上半年这最后一波行情,纷纷加速推盘,这也成功的为下半年的市场进行了预热,而个别楼盘较大的价格优惠力度,更是吸引了大批购房者的目光。

此外,5月份据国家统计局数据显示,济南房价再次上涨0.6%,连涨11月的房价也打破了很多购房者的观望情绪。通过了解,多数购房者对于下半年的房价并不抱很大希望,认为上涨的预期仍然存在,所以在买房这件事情上还是“早点出手,早点落实”的原则,而购房者积极入市的情形无疑促使济南楼市急剧升温。

青岛:

上周住宅成交2121套 开发区384套成功卫冕

据搜房网数据监控中心统计显示,6月24日-6月30日青岛住宅网签2121套,环比微涨4.38%;总成交面积228343.3平方米环比上涨8.36%。从区域网签情况来看,上周黄岛区(开发区)网签384套共计39956.64平方米成功卫冕,再夺冠军。紧跟其后的分别是城阳区和李沧区,分别成交了358套和234套。

6月17日-23日,岛城住宅成交了2032套环比前一周期暴涨7成之多,结束了岛城端午前后短暂的成交“低谷”。上周青岛住宅网签数量依然保持平稳态势,延续了今年以来周成交数据2千套的交易水平。

时至年中,回顾岛城楼市今年前6个月的表现,1月成交过万迎来“开门红”,2月春节期间成交同比翻番“淡季不淡”,3月“新国五条”带来“抢房潮”成交再破万套,4月进入“平复期”成交近万套,5月步入“平稳期”成交破万套毫无悬念。6月各周成交相对较稳,但端午期间成交“锐减”对整体影响较大,6月或与“万套”擦肩而过。

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.海阳市民派先生来电:我在海天路的紫薇苑买的房子是该项目二期的六号楼,2011年9月份交房,开发商承诺2012年9月份办房产证,可是到现在房产证依然没有办下来,开发商是海阳市鑫泰置业有限公司和青岛莱西金鼎房地产开发有限公司,一直找开发商也没有确切答复。

海阳房产交易中心:紫薇苑项目的6号楼没有办理初始登记。

海阳鑫泰置业有限公司

隋经理:办理房产证的手续比较繁琐,我们正在按程序办理中。

2.市民于先生来电:2009年在莱山凤凰新城6号楼买的房子,至今房产证办不下来,凤凰新城现已开发两期了,好几幢楼,到现在都五六年了,均未给办理房产证,户口、孩子上学问题怎么办?具体原因可否帮我们查一下?

莱山区住房保障和房产管理中心:该楼没有办理初始登记。

开发商初家凤凰置业的负责人:一期在规划范围内违规多建了一栋楼,虽然交了罚款,但监管部门不同意办理房产证。二期同样出现了违规加建的情况,二期工程批准建设4栋楼,开发商却建设了9栋楼。对此开发商方面的解释是,二

期车库上方加建的商品房没有得到批准建设,开发商这么做是考虑更好地利用资源,并不是因为缩小楼间距等原因审核无法通过。目前开发商已经递交了相关文件,等待处理结果。

3.市民王女士来电:请问国家规定的高层公摊面积是多少?

律师答疑:国家对高层楼房公摊面积没有规定,规定的是应该计入公摊的范围。

商品房的销售面积=套内建筑面积+公摊面积套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+1/2公共墙体面积+1/2外墙墙体面积公摊面积包括了1/2公共墙体面积、1/2外墙墙体面积、为本栋楼服务的公共交通面积和



本期帮办记者 路艳

设备间面积(包括出屋面和地下室部分)。公摊在20平米以内都是合理的。

但是有一个大原则,公摊面积绝对不是越小越好,这跟住房的舒适度有直接的关系,原则上讲,公摊面积越大的住宅,舒适度越高,例如说两台电梯的楼房一定比一台的在平时使用时要方便,等候时间要短,但是两台电梯的楼房一定比一台的公摊要大。关键是要搞清楚有没有把不该算到你份内的给算进去了。

美好生活从桦林开始

桦林·颐和苑打造高品质楼盘

专刊记者 代云宁



“如果在芝罘区南边买房,桦林·颐和苑必须得去看看,先不说其他因素,就冲着开发商的实力这一点,我心里就放心。”一位正在给儿子看房的张阿姨说道,“咱们普通老百姓买套房子不容易,一定得各方面的情况都了解清楚了才安心。儿子去年大学毕业,想买套小面积的婚房,这个月我们在南边也看了不少楼盘,但一直不是很满意,要不开发商太小,怕以后出问题,要不价格,户

型不合适。前几天正好赶上桦林·颐和苑三期开盘就和家人过来看了看,经过置业顾问的讲解,觉得这里很不错。首先,开发商的实力雄厚,我们没有后顾之忧,再是户型、周边配套我们都很满意,而且小区相对来说也很成熟。”张阿姨笑着说道,“我们定了一套79平方米的房子。”

人性化设计

打造宜人社区

据了解,桦林·颐和苑是桦林集团继紫郡城之后2010年的全新力作。位于烟台芝罘区魁玉路以北,付家村村址内。周围有山有水,配套完善交通便利。建筑特征以小高层和高层住宅为主。

项目用地面积16.8公顷,规划总建筑面积为453440平方米,其中地上304440平方米(包括住宅287592平方米,配套公建16848平方米),地下车库及设备用房149000平方米。容积率1.81,绿化率大于35%,总户数2862户,小区内综合楼、幼儿园等配套齐全。

目前,该项目顺利通过了国家建设部2A级住宅性能认定预审及中期检查。

走在小区里,处处显示人与自然的和谐,处处体现生态环境优美,“在这里住着非常安逸,居住环境安全舒适,公建设施配套齐全,管理规范有序,适合各个年龄的人群。”业主徐先生说道,小区整体的设计是欧洲风格,景观大气,非常适合年轻人的审美,同时安静的环境和人性化的设计适合老年人居住,徐先生继续说:“打算给父母在这里也买一套,这样不仅我们照顾起来方便,小区的环境和设施建设让我们更安心。”据悉,在桦林·颐和苑在规划设计过程中,始终坚持“七化”标准:即市场细分化;开发规模化;环境公园化;规划设计人性化艺术化;设备、材料节能环保化;配套齐全智能化;物业管理星级酒店化。

实力开发商

品质更放心

经了解,很多置业者购房对

开发商的实力比较关注,桦林·颐和苑的开发商是山东桦林建设集团有限公司,具有国家房屋建筑工程总承包一级资质,并具有建筑装饰装修工程、预拌商品混凝土、钢结构工程、金属门窗工程、机电设备安装工程专业承包资质。公司注册资金5000万元。

多年来,山东桦林建设集团有限公司始终坚持“控制过程,兑现合同承诺;精益求精,雕刻时代精品”的质量方针,优质高效地为建设单位提供服务,合同履约率达100%,全部工程一次交验合格率达100%,企业获得10余项山东省建筑业最高安全文明施工奖,是全市唯一的一家一年当中荣获双先先进的单位;企业还被山东建筑学会评为“山东省建筑行业二十强品牌企业”。

可以说,选择了桦林·颐和苑就选择了一份诚信,更为自己的家选择了强有力的实力支撑,“诚信、求实、超越、创新”是桦林集团的企业精神。桦林集团将以博大的胸怀,高远的目光,越来越大,越做越强,优质的服务,优良的业绩回报用户,惠泽社会。