

2014楼市悬念大探底

文/图 专刊记者 宫玺

在过去的2013年,烟台楼市经历了一个飞跃性的变化。一线房企纷纷进驻,其中不乏在烟台尝到甜头的回头客;本地企业摩拳擦掌,充分发挥地缘优势占据有利地块。2013年,不仅烟台各个区域都加快了推地的速度,房企拿地也毫不手软。除烟台本地房企不断进取之外,已经扎根烟台的万科、中海等一线房企也都纷纷出手,扩大版图;招商地产进军开发区后,“招保万金”四大房企已经齐聚烟台。

2014年烟台的楼市,就是在这样一个局面下打开的。从3月开始,楼市将进入一轮新的发展期。新的一年,楼市的主旋律即将唱响,烟台楼市的几大悬念该如何揭开?让我们一一探究。



悬念之一

楼市价格继续飘高?

2013年,烟台楼市价格可以用“稳中有升”来形容。究其原因,一方面烟台城市建设稳定,缺少带动楼盘价格急剧变化的内因;另一方面,烟台受政策面影响相对较小,缺少价格巨变的外因。

而这两方面原因在2014

年均不会产生明显变化。

芝罘区旧城改造继续进行,但缺乏带动整区突围的领头项目。开发区作为经济发展火车头,若干厂区的搬迁会带动西边地块的上涨,但对整体楼市来讲,带动作用也有限。福山区和牟平区将继续延续

2013年的氛围,在楼市上未必会有大动作。

在平稳当中,若干亮点将是带动烟台楼市上升的主要动力。一方面,一线房企的进驻将带来产品质量及营销观念的提升。另一方面,大量大型城市综合体的落户也将影

响周边地价。同时,烟台产业结构调整、城区功能性重组,也将带动城市周边地块的发展所以,2014年烟台楼市的价格,将依然保持上涨态势。但因为缺少足够的突破点,无论是涨幅还是波动都不会有实质性的突破。

悬念之三

政策环境依然稳定?

2013年,全国楼市在政策影响下经历了一个过山车式的大起大落。从年初的收紧,到下半年的剧烈膨胀,人们似乎对楼市越来越感觉雾里看花。然而在这样的剧烈变动下,烟台楼市依然维持自己的节奏不紧不慢地前进着。

这一方面得力于烟台城市发展的特性,另一方面,政策影响未涉及大多数三线城市也是重要原因。进入2014年,楼市从一线城市向二三线城市扩张的势头将急剧增加,那么政策的调控之手,是否会落在烟台楼市的头上呢?

酝酿三年之久的房产税,也许会在2014年登上舞台。房产税对房价的控制作用究竟如何,众说纷纭。但对于大多数购房者还是首次置业或者首改的烟台楼市来说,房产税的调控作用也许并不明显。

2013年不少城市推出了限购政策,但回头看看,似乎除了政策前的观望期,楼市并未出现明显下滑,有些地方甚至出现了反弹式爆发。而在烟台,城市人口将持续增加,购房主要动力还是满足居住需求。若楼市价格不出现急剧变化,限购政策在烟台并没有必要。

对烟台购房者影响最大的,还是银行的限贷政策。贷款利率优惠紧缩,让持币待购的人群产生顾虑,有人甚至据此得出楼市下跌的预判,这更增大了购房者的担忧,也丢失低层购房者对楼市的信心。对于烟台这个急需年轻人加入的城市,这无疑不是一个好消息。

总体来看,2014年烟台楼市在政策层面依然向好,但风险还是存在的。借助城市发展的红利,风险可能暂时被遮挡,但若任其发展,可能带来成交量的下滑。

悬念之二

开发区和高新区谁领风骚?

如果一定要在烟台核心六城区中找一个楼市领头羊,开发区当仁不让。作为烟台老牌经济带动区,开发区在未来的潜力依然不可估量。

而高新区则以一种全新的姿态异军突起。高新区有着可以与开发区媲美的独特条件。这里将吸引大量高新技术企业进驻,也将有大量高等、

中等院校。同时,这里也拥有养马岛、鱼鸟河公园等顶级自然景观。这里的地产项目无论是质量还是服务都向顶级楼盘看齐。

无论是自然条件,还是人文环境,开发区和高新区都有一定的重合。但受制于人口规模和城区面积,高新区的发展受到不少掣肘。高新区要达到

规模化效应,还需要几年的积累。而对开发区来说,近20余年的城市建设积累已经将高新区远远抛在后面。对于喜欢安静的高消费群体来说,这里无疑是一个度假胜地;但对于引领烟台楼市的刚需消费者来说,这里就有些太偏了。

高新区面积虽小,城镇建设也晚,但可以很方便地作出

统一规划。居住区、度假区、学府区、科研区,既相互独立又有融合嵌套。商业虽不会很发达,但便利的交通可以充分弥补。

所以,在2014年,开发区依然是楼市的领头羊。但若想做地产投资,高新区也将是相当不错的选择。若干年后,高新区将为购房者带来丰厚的回报。

记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决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、市民宋先生来电:我父母现在住的房子是房改房,现在只办理下来了房产证。如果现在要办理土地证,请问需准备哪些材料,到哪个部门办理?

烟台市国土资源局:土地手续合法的情况下,办理土地证需要准备房产证、户主身份证、房改价格表的原件及复印件。具体情况可咨询电话6631613。

2、市民邢先生来电:我已经在烟台打拼5年了,现在打算自己做个体生意。由于办理营业执照需要先办理居住证,而我租住的房子的房东已经去世,户口、身份证都已经注销了。房东家里就一个孩子,所以一直没过户。像我这样的情况应该怎么办理居

住证呢?

烟台市公安局:鉴于此情况比较特殊,办理的基本材料应该包括:1、所租赁房屋的房产证原件、复印件;2、老人子女的身份证原件、复印件;3、社区居委会出具的情况说明;4、申办人本人的身份证原件、复印件。如果您有其他疑问,最好拨打望海派出所电话6887110,直接咨询办事人员,我们将给您详细解释,直到您满意为止。

3、市民钱先生来电:我的房子办理了商业贷款,因个人原因一直没有提取公积金。最近我想把公积金提出来,我想问一下,需要准备什么材料,手续时怎样的?

烟台市住房公积金管理中心:商业性住房贷款的职工首次申请提取,填写《提取住房公积金偿还贷款申请

表》(一式三联),同时提供借款合同原件及复印件,借款人在本次住房公积金提取时间段内的还款卡(本)交易明细对账单并加盖银行业务公章、房管部门备案的购房合同原件(二手房提供全额销售不动产发票原件)。

4、市民赵先生来电:我们家去年在福山区的天府小区买的二手房。当初说是赠送小棚,可是今年房产证办下来后,发现证上并没有体现小棚的面积。我们家的小棚10平方米,以后拆迁能获得补偿吗?

律师解答:购房时赠送的小棚,产权属于开发商,业主只享有使用权。小棚的面积并未算在公摊面积之内,不算房产面积。所以这位业主10平方米的小棚是无法在房屋产权证上体现的。