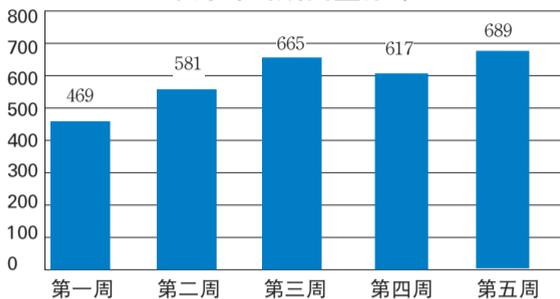


# “银十”回暖,六区共成交3021套

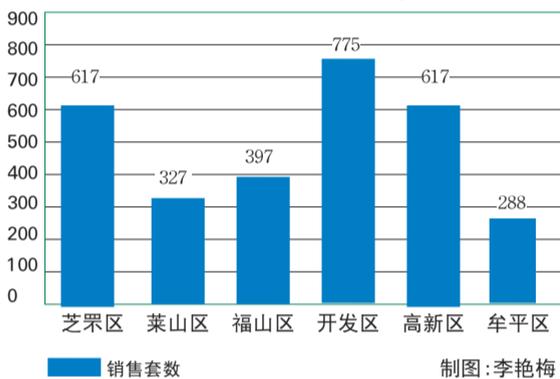
## 比9月份增加421套,销量创年内新高

“银十”结束了,在各种利好政策的推动下,烟台楼市总算一扫今年以来的低迷,回暖契机显现。据高策机构数据显示,10月份烟台六区新建住宅总成交量为3021套,这是截至目前2014年单月成交量最高的一个月,比9月份增加421套。

### 十月每周成交量分布



### 十月六区成交量分布



## “银十”共销3021套,开发区稳居榜首

“金九银十”是传统的销售旺季,然而今年的9月成交量却一直低迷,虽然9月有个别项目取得高成交量,但仅凭这单一项目并未扭转低迷境况。进入10月份,烟台的楼市才开始有复苏迹象,10月第一周,楼市仅成交469套,成交量相对较低,这不乏与黄金周假期出行而导致网签滞后等因素有关,随后第二周成交量出现了明显回升,第三周的成交量达到665套,此后则一直稳定在600套之上,10月最后一周成交689套,是除9月第2周之外成交量最高的一周。虽然经历了低开,但是烟台楼市整体稳健地度过了银十,也为楼市回暖奠定了基础。

具体到各个区域来看,10月份,开发区表现依旧十分平稳,全月成交775套排名六区榜首,稳定的购房人群、相对完整的交通生活配套、多样化的房源类型等都成为了开发区楼市的优势,同时也为区域楼市发展提供了支撑。10月份,高新区依然凭借中海国际社区的集中成交而持续大热,在10月成交排行榜上,仅中海国际社区就有三批次房源在榜,总计成交339套,占到了高新区总成交量的一半以上。芝罘在金九银十表现不佳,10月份与高新区同样成交617套,并列第二位。本月成交量垫底的依然是牟平区,5周仅288套。

## 房价稳定,政策利好,楼市或迎暖冬

房价方面,10月份烟台楼市住宅销售均价6665元/平方米,比9月份有所回升。近期利好政策不少,不少购房者担心随着新政的逐步落实,不少开发商会谋划起新一轮的涨价。不过,新政虽然带来了成交量的稳步上涨,10月的成交量远超9月,创今年的最高,但与去年同期相比,减少了496套,同比下降14.1%。所以说市场离全面回暖仍有很长的一段路要走。因此开发商目前正在实行的“以价换量”政策仍将延续一段时间,而四季度房价也将不会有太大变动。

具体到六区来看,芝罘区住宅价格上涨明显,较前一周大涨718元,环比涨幅9.7%,主要原因是芝罘区万科御龙山及伴山壹号两大高端楼盘集中成交,拉动区域房价大幅上涨。莱山区房价则相对下滑明显,本月住宅成交价格仅为7430元/平方米。而上月均价超过6000元的牟平区,在

没有了中高端楼盘集中成交的支撑下,本月房价回归正常,以5213元/平方米垫底。

距离9月底央行喊话放松房贷认定标准已有月余,然而烟台多家银行房贷并未出现明显放松,7折利率更是不见踪影。10月烟台楼市虽然既无真实可见的利率优惠,也无太大的降价风潮,刚需积压已久,新政的出台使购房者的信心有所加强,所以在这样的情况下,部分刚需入市步伐有了明显加快。但是,持有“买涨不买跌”理念的购房者数量也不少。

限贷松绑、公积金新政等相继落实,利好政策救市不断。传言二手房契税将实施新政,有业内指出下一步政策托市或将是“央行降准”。

还有两个月,2014年就要结束,楼市的回暖趋势能否延续,今年楼市能否迎来暖冬,很快就将见分晓。

# 锦龙湖庄园城堡落户烟台

## 让您轻松拥有私人定制庄园美墅

你是否希望一走出家门就可以看到美丽的湖光美景?你是否希望自己家能拥有私家庄园?你是否希望自己能住在欧洲温泉小镇或樱桃庄园城堡群,还有挪威森林庄园?承载着这些希望的锦龙湖庄园城堡落户烟台,让你的梦想得到完美的体现和诠释。

### 让家拥有大花园

与动辄就几百万元甚至上千万元的别墅产品不同,锦龙湖为追求田园生活的高端客户私人定制了美墅,产品从仅售126万元的180多平方米的独栋钻石别墅,到售价二三百万元的五六百平方米的城堡级庄园美墅,同时赠送水岸私人有机农场。满足城市中产们渴望贴近自然的愿望,过上休闲惬意的庄园生活。忙碌

的生活节奏和喧嚣吵闹让越来越多的城市居民已经厌倦了局限在高楼大厦中的家居生活,更向往纯自然的庄园生活。锦龙湖美墅将“奢侈”做到了极致,享有赠送的超大面积私家花园,无论是打造成美丽花园,还是朋友聚会、露天烧烤,都能让您的小心愿在自己的美墅中得到实现。

### 顶尖国际规划

#### 打造庄园建筑群

锦龙湖庄园美墅沿袭法式建筑的浪漫品位,特邀旅居法国的国际著名建筑设计师在尊重原山湖水资源的基础上规划建设,在210省道以南至哈卢山山底约1000亩的土地上,原汁原味参照欧洲峡湾小镇模式,建立起了一个水光湖色相映衬的欧洲温泉小镇。

樱桃庄园城堡,哈卢山山底至半山腰梯田部分约800亩地,以18世纪卢瓦特河两岸经典的法式城堡建筑为蓝本,构建8-12个城堡群。有机生态农业示范区,位于210省道以北至门楼水库约1200亩的土地上,该区域为水源保护地,规划采用世界上最先进农业技术、设施和理念建设烟台市规模最大的现代化有机农业示范园及配套农业、湖光观光旅游区。挪威森林公园,哈卢山半山腰至山顶部分约1000亩地,引入挪威森林庄园概念,对林地进行保护,在荒山种植牧草,每个庄园约50-100亩,充分利用原有村居建造极具特色的挪威森林公园。

在踩盘时记者了解到,锦龙湖项目总体规划面积约2.7平方公里,总投资约23亿元。该项目位于门楼水库南岸,哈卢山山脉北



锦龙湖庄园城堡美墅效果图

侧,拥有优质的山水自然景观资源。项目北侧紧邻210省道,通往市中心仅需30分钟车程,至开发区、莱山区仅需35分钟车程。居住

在这里,轻松拥有私人定制私家庄园美墅,畅享田园风情,又不失便捷交通。

(路艳)

## 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,拨打记者帮办热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民李女士来电:我2014年4月份在高新区的三兴·御海城买了套房子,买的是3号楼的104室,买房时交了5000元的意向金。后来了解到因为这栋楼一直未办下来施工许可证不能施工,我们8月份准备把房退掉,但是开发商的工作人员一直推辞不给我们退费,能否提供帮助?

三兴·御海城项目工作人员李先生:我们内部退一分钱也要走流程,需要总经理签字后才能退还,最近又忙于交房。烦请这位客户到我们售楼处,我将为她处理此事。

2、市民杨先生来电:为了孩子入学方便,我2013年在芝罘区

买了一套学区房,我们单位一直给我缴纳住房公积金。请问什么时候可以申请提取公积金?个人和集体的时间是不是一样?

烟台市住房公积金管理中心:公积金提取业务在任何时间均可办理,详情可咨询烟台市住房公积金管理中心芝罘管理部:2118906。

3、市民何女士来电:我们入住金象泰·温馨家园后,花了八万多元买了个车位,现在却要我们每月交80元管理费,请问金象泰·温馨家园这一收费是否符合上级标准要求?

烟台市物价局:目前,室内停车服务收费最高标准为80元。

4、市民孙女士来电:2012年,我在开发区给父母买了套房,房产证写的是我的名字,父母一直在开发区居住,现在想给

父母迁户口把房产证写成父母的名字,请问需要怎么办理?需要缴纳什么费用?

烟台市房产交易中心:可以以买卖的方式办理手续,也可以以赠与的方式办理手续,如果以买卖的方式办理需要交地税、契税、交易费、登记费;如果以赠与的方式办理需要先到公证处办理赠与公证,然后是印花税、契税、交易费、登记费;交易费与登记费都是6元/平方米(交易双方各半),登记费为80元/套。公证费请咨询公证处;地税、契税、印花税请咨询地税局。

5、市民赵先生来电:我们家原来在蓬莱有2套房子,分别在我们夫妻二人名下,2009年时,为了孩子能在烟台市区上学,所以又在烟台买了一套房子,房产证写的是孩子的名字(未成年),

现在急用钱想把孩子这套房子卖了,请问这是否属于家庭唯一住房?烟台全地区都联网了吗?已满5年了我需要缴纳哪些费用?

烟台市地税局:因孩子未成年,所以这套房子不属于您的家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)唯一住房。

个人对外出售住房需要缴纳营业税、附加税和个人所得税。若房子现已满五年,则出售时,根据财税[2011]12号《财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》一文,免征营业税。个人所得税按照“财产转让所得”税目征收个人所得税。个人所得税应纳税额=(转让住房的收入额-住房原值、税金和合理费用)×20%。若有不明,请拨打地税咨询电话12366-2。