

新政效果初显,房价销量均上扬

4月份烟台新房销量和二手房价格均环比上涨,半数银行机构看好楼市

本报记者 秦雪丽 通讯员 张辉

近期,国家相继出台楼市利好政策,下调基准利率,个人住房转让免征营业税的期限由5年降到2年,刺激了楼市发展。为了解烟台目前房地产市场的运行情况,国家统计局烟台调查队开展了住宅市场专题调查。从调查情况看,新政出台后,效果初显,4月份烟台市新建商品住宅销售面积环比有所增加,二手住宅挂牌量同比、环比双双上涨,住宅销售价格继续波动。不过,部分房企库存面积较大、去化时间较长、住宅市场供应结构不合理等问题仍是制约烟台房地产市场健康发展的问题。

销量 新房环比增6.8%,两成二手房直接受惠

调查显示,参与调研的12家开发企业4月份共销售新建商品住宅28082.76平方米,267套,与去年同期数据相比分别减少8.13%和14.42%,同比呈明显下降态势;与3月份数据相比,销售面积增加5.22%,销售套数增加6.8%,环比呈小幅上涨态势。销售价格方面,83.33%的开发企业目前销售价格指数同比呈持平或下降态势,平均下降幅度为5.71%;只有

16.67%的房企销售价格同比指数呈小幅上涨态势,平均涨幅为2.94%。

再来看二手住宅,参与调研的12家中介公司所有的挂牌房源中,1-2年的房源占45%,2-5年的房源占20%,5年以上的房源只有35%,受新政对二手住宅营业税征收政策调整的影响,将有20%的二手住宅直接受惠。另外,受利好政策的影响,4月份市区二手

住宅成交价环比上涨1.28%,挂牌量为1295套,环比增加2.78%。

中介公司认为,目前烟台市的二手住宅市场交易主体以刚需为主,交易价格比较稳定。随着不动产登记条例的实施,拥有多套住宅的业主开始将手中的房源抛出。在4月份成交的二手住宅中,二套房的比重明显增加,其成交量环比增加15%,同比增加23%。

市区去库存需32.7个月

在库存方面,根据政府主管职能部门提供的数据,自2010年实行预售商品房合同网上签约备案以来,烟台市区共办理商品房预售许可面积2200万平方米,目前统计已预售网签面积约1299万平方米,剩余901万平方米;按照一年内市区平均每月签约27.5万平方米计算,未售房屋需32.7个月销售完毕,较2014年年底增加0.2个月,市场库存面积体量较大。

调查结果显示,12家开发企业中,去化速度最快的企业预计在6个月内可售完所剩房源,而某些户型面积较大的项目去化速度相对缓慢,最长的要44个月才可消化完全。根据被调研企业提供的数据分析,烟台目前的新建商品住宅交易仍以刚需和改善性置业为主。

对于烟台市住宅市场的供应结构,有50%的企业认为不尽合理,主要体现在中小户型的比重和中低价位户型的供应量偏低。

价格 三成多企业要借利好政策抬价

参与调研的开发企业中,认为目前公司的资金状况相对紧张的占50%,认为资金非常紧张的占16.67%,还有33.33%的企业认为资金相对宽裕。另外,12家开发企业中,资产负债率超过70%的就有3家。

开发企业表示,去库存、促销售、稳增长是2015年房地

产政策的主要基调。近期房地产政策不断调整,市场预期开始改变,下半年入市的购房者有望增多,因而有66.67%的开发企业认为,下半年烟台市区新建商品住宅的成交量会大幅增加;而对于烟台市未来的房价走势,50%的企业认为会稳中上涨,但涨幅会有所回

落,25%的企业看跌未来市场,其余25%企业表示说不清楚。

在价格方面,有8.34%的企业明确表示要下调目前销售价格,下调幅度在5%左右;有33.33%的企业表示受近期利好政策的影响,将上调销售价格;其余58.33%的开发企业表示要维持现价,采取积极措施去库存。

投资 五成银行机构看好房地产未来走势

从房贷方面来看,参与调研的4家银行4月末居民个人购房贷款余额为249.29亿元,同比增加9.31%。

对于烟台未来房地产市场的走势,50%的银行机构认为,目前烟台市整体房地产市场向好。新政实施后,必将起到一个有力的拉动作用,带动成交量;另外50%的银行机构

则认为,新政刚刚颁布,各家商业银行的执行情况尚不明朗,市场整体仍处于观望期,后期市场走势不好判断。

从投资方面来看,新政的颁布为烟台楼市带来了利好消息,各项指标均呈平稳向好的发展态势。其中,1-4月份烟台房地产开发完成投资136.03亿元,同比增长3.2%,环比提高

0.3个百分点;新开工面积301.6万平方米,同比下降9.71%,但环比提高了7个百分点。

同时,新政实施在一定程度上也刺激了公积金贷款人数的增多。据统计,新政执行第一天,烟台市有48人成功申请公积金贷款,200多人到现场咨询相关事宜,数量较平时翻番。

临近休渔期 市民忙囤货

6月1日烟台将进入休渔期,最后几天,海鲜市场热闹起来,不少市民纷纷开始买海鲜,为休渔期做储备。采访中记者了解到,近几天,市场上海鲜价格有所抬头,鲅鱼、黄花鱼、马步鱼等都有不同程度地上涨。不少商贩称,接下来几天只能是越来越贵,想储备海鲜的市民要趁早。目前鲜鲅鱼的价格每斤在14-20元。

本报记者 李静 实习生 张宁 摄影报道



6月1日起烟台进入伏季休渔期

特殊渔船非法作业将按“三无”渔船处理

本报5月25日讯(记者 李静 通讯员 高立平)记者从烟台市海洋与渔业局了解到,近日,山东省人民政府办公厅《关于加强海洋伏季休渔管理工作的通知》,伏季休渔时间为6月1日12时至9月1日12时,渔业辅助船与捕捞渔船同步休渔。与往年不同的是,今年重点突出特殊渔船非法作业将按“三无”渔船处理。

按照《2015年烟台市海洋伏季休渔管理工作方案》中的

规定,北纬35度以北的渤海和黄海海域除钓鱼作业外的其他海洋捕捞渔船伏季休渔时间为6月1日12时至9月1日12时,渔业辅助船与捕捞渔船同步休渔。定置作业(含鳃鱼落网)休渔时间为6月1日12时至8月20日12时。渤海毛虾禁渔期为6月1日12时至8月16日12时。按照规定,主机功率110千瓦及以上渔船必须停靠在安装有射频频识别(RFID)基地站的渔港内。凡未在6月1日12时

前回船籍港停靠的,扣减其当年度15%渔业油价补助;6月15日12时前未返回船籍港停靠的,扣除其当年度100%渔业油价补助。休渔渔船休渔期间不得擅自离港或转移停泊地点。

“违反关于禁渔期的规定进行捕捞将被列入黑名单,烟台以‘7’开头的特殊渔船(是指不享受国家拨发的燃油补贴,由山东省自行管理的渔船)非法作业将按‘三无’渔船处理。”

烟台市海洋与渔业局工作人员告诉记者,与往年不同的是,今年重点突出“特殊渔船”非法作业将按“三无”渔船处理。此外,按照规定,在禁渔期从事捕捞作业,一年内第二次违法,一次性违法捕捞水产品重量1000公斤以下或经济价值10000元以下的,“300千瓦以上,每船罚款50000元,双拖船需两条船同时作业,也就是说,违规作业最高罚款10万元。”工作人员说。

东亚国际食博会 下月烟台开幕

本报5月25日讯(记者 王永军 实习生 艾婷玉)记者了解到,2015第十届东亚国际食品交易会将于6月5日-8日在烟台国际博览中心举办,届时将有约3000家食品企业参与展览,烟台市民到时候可去现场一饱口福。

据介绍,此次展会将有来自日、韩、欧、美、中国香港、澳门、台湾及国内23个省市约3000家食品行业企业参与,展出名优新产品8000多种,展会规模18600平方米,国际标准展位1200个。

作为“中国食品名城”,烟台从2004年开始连续举办九届国际食品交易博览会。经多年运作,“食博会”已成为东亚地区食品加工制造、商贸合作的大型互动平台,成为华东地区和渤海经济圈最具有专业化、市场化、国际化的食品经贸盛会。

中国大樱桃年会 明年将在福山举办

本报5月25日讯(记者 李静)

记者从福山区农业局了解到,在2015年中国樱桃年会上,福山区成功争取到2016年中国大樱桃年会举办权。届时,全国大樱桃专家、企业、种植大户等将齐聚烟台,将提升“福山大樱桃”品牌在全国的影响力。

据了解,中国樱桃年会是由中国园艺学会樱桃分会主办的全国性的樱桃学术研讨交流会议,参会人员包括樱桃分会的全体成员,全国高校、科研机构的樱桃专家,有影响力的相关企业及各地樱桃种植大户等,是目前国内规模最大、影响最广的樱桃会议。

福山区农业局工作人员介绍,福山区是截至目前全国唯一一家承担中国樱桃年会的县级单位。

下月起烟台开展 生态文明十进活动

本报5月25日讯(记者 王永军 实习生 艾婷玉)近日,烟台市生态文明建设领导小组办公室印发文件,将于6月在全市集中开展“生态文明十进”活动,采取环保宣传、科普下乡、绿色创建、文艺演出、竞赛活动等开展生态文明宣传教育活动。

此次活动旨在弘扬生态文明理念,宣传环保法律法规,广泛传播环保科普知识,倡导绿色消费,推进节能减排,将生态文明知识送进社区、学校、企业、农村、景区、饭店、机关、商场、医院、军营,引导广大群众践行绿色生活,积极倡导健康文明的生活方式。

莱阳农民排队申报 农机报废更新补贴

本报5月25日讯(记者 李静 通讯员 于华英 郭兆宇)记者从莱阳市农机局了解到,25日是莱阳市农机报废更新补贴第一天。由于受补贴资金数额的限制,前来参加报名的农民怕错过这次补贴机会,半夜12点就来排队,25日一大早,已有200多人排队报名申请报废更新老旧农机具。

据介绍,机具报废需申请人持合法有效手续向农机局提出申请,填写山东省农机报废申请表;持申请表带报废机具交售莱阳市旧机动车回收报废中心;回收报废中心向机主出具报废农机回收证明;最后带报废申请表、回收证明办理报废更新补贴申请表,向市局申请换购补贴机具。