

11月港城楼市表现平淡

去库存仍是王道

专刊记者 刘杭慧

即将进入年底,不少房企开始采取各种促销手段,港城楼盘11月成交量走低已成定局。据烟台房产交易网网签数据显示,上周末两天(11月28、29日),烟台新房top8楼盘总计网签12套,截至11月30日,港城11月总网签量为567套。总体而言,11月的烟台楼市表现明显平淡不少,Top8楼盘网签量也相对较低。至月底,仅2个项目成交量超过百套,上周末两天各项目网签量都基本停止。

从烟台新房网签top8分布的区域来看:开发区即使在淡季也有较强的成交能力,竞争力相比其他区域都有较大优势,3个项目在Top8榜单上占据5席,分别是中粮朗云、银和怡海悦悦广场、开发区万达广场,其中万达广场3批次房源在榜。莱山区2个项目上榜,芝罘区有一项目在榜,福山区、高新区和牟平区则持续挂零。

从烟台新房网签top8楼盘

上榜项目来看,开发区万达广场表现抢眼,周末榜上新增一批房源,至此,万达华府三批次房源在榜,分属于1-3#楼及4#、6#楼,3批房源合计网签184套,以绝对优势登顶本月Top8榜单。位于莱山区烟台华润中心目前已累计网签123套排名下滑至第二,该项目已连续数天无网签,开发区中粮朗云网签95套排名第三。

开发区毫无疑问依然是本月最为活跃的区域,包括中粮、万达、银和怡海等知名房企在内的一批项目都以较高的成交冲上Top8榜单,尤其是万达广场,自其进入开发区以来,一直受到购房者乃至开发商的广泛关注,而开盘后,这种关注度也成功转化为成交量。而区域的活跃也为开发区带来更大的关注,市场的供应量和成交量在未来一段时间内仍将持续走高。

整体而言,目前港城楼盘最大的工作仍然是去库存,自2014年以来,“去库存”便成为楼市新



主题。据克而瑞数据显示,截止到2015年10月份,烟台商品住宅市场存量达933万平方米,去化周期26个月。与去年同期865万平方米相比,同比上涨了68万平,涨幅7.9%。从这一年的存量走势来看,4月份市场回暖以来,全市存量开始突破900万平方米,并呈增长态势,9月达到最高点945.8万平方米。

从六区来看,区域供求矛盾分化也比较严重。高新、牟平区受限于去化速度,成为库存重灾区。西部福山、开发区虽有产业人口支撑,但楼市供应活跃度较高,当前库存需时间减压。芝罘、莱山区逐步外拓,边缘大盘项目也存在较大的去库存压力。所以2015年年底,去库存仍是各房企工作的重中之重。



越秀星汇金沙

越秀星汇金沙约跑,赢小米手环、相机惊喜大奖,惊喜当然要与好友一起分享,约好友参加越秀约跑活动吧!每日前20名完成3万米即可获得小米手环,更有机会获得相机大奖!越秀星汇金沙一期已于今年6月份提前4个月交房,并实现当年供暖!二期新品持续热销,感恩节到来之际,越秀星汇金沙限时7天回馈,购房即送车位、送储藏室、送家电!两大惊喜,不可错过,我在越秀星汇金沙等你!

辰源雅景

辰源雅景二期均价5600元/㎡,交3000元抵30000元,户型建筑面积84-90平米。一期50套加推现房,均价6000元/㎡左右,一层赠送私家花园。辰源雅景一期现房,二期主体工程已基本完工,预计2016年12月底交房。辰源雅景现推出商铺,低至7100元/平米,主要集中在建筑面积95平米左右的户型,辰源雅景商铺户型建筑面积95.85-202平米均有,交首付50%,享5年免息,提前补贴5年房租。

庄禾城

庄禾城均价4100元/平米,1、2号楼在售,共400户,户型建面83-101平米。1、2号楼基本完工,正在进行剩余配套工程,预计2015年11月底交房。优惠:0贷款买房、买房送家电。

紫微台

紫微台4号楼11月1日已开盘,均价6700元/平米,交2万抵5万,户型建筑面积在76-137平米之间,目前进展:楼栋已建至地上四层,预计2017年6月交房入住。

龙湖葡醍海湾

龙湖葡醍海湾在售别墅蓝湖郡,共18栋联排别墅,共136户,户型建筑面积160-180㎡。龙湖葡醍海湾别墅均价1万2-2万元/平米,每套180万起,户型建筑面积为200-720平米,享受一次性9.8折,按揭9.9折优惠。高层1号楼均价6500元/平米,2号楼均价7500元/平米。公寓均价8500-9000元,户型建筑面积51-94平米均有,交1万抵2万,公寓和高层都是现房。龙湖葡醍海湾北大公园龙湖国际幼儿园已正式开工,龙湖实验小学2016年也即将开学。

青桦逸景

青桦逸景现房存量约30套,均价6400元/平米,现阶段购房即可享受总价减6万的优惠,其中19#、20#、21#、27#、28#楼已售罄。

房产维权法律热线为市民答疑解惑



为了帮助读者解决各种房产纠纷,本报开通了房产维权法律热线,邀请专业房产律师为读者解答各类涉及房产的法律问题,同时进行案例解读,将各类可能产生的房产纠纷防患于未然。房产维权法律热线开通后接到了众多读者的来电咨询,本报邀请专业律师进行了解答,同时对于典型的问题进行了解析。如果您在生活中遇到了房产方面的纠纷,可以继续通过本报房产维权法律热线18660095707进行咨询。

1、《商品房买卖合同》被解除,和银行之间《借款合同》怎么处理?

2013年高女士在高新区通过贷款购买了商品房一处,但因开发商数次通知延期交房,之后高女士通过仲裁方式与开发商解除了《商品房买卖合同》,但是高女士和银行之间还存在《借款合同》,高女士每个月还需要按时偿还银行贷款,所以高女士想咨询下,这种情况《借款合同》该如何处理?是否还需要继续归还银行贷款?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:在没有与银行解除

《借款合同》的情况下,高女士擅自停贷,其个人征信会受到影响。高女士此时应当通过协商或诉讼方式及时解除与银行之间的借款合同,《借款合同》解除后开发商应当将收取的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还银行和高女士。

2、新购商品房在接房时要注意哪些事项?

刘女士在高新区购买一处商品房,近期接到开发商的接房通知书,想咨询下到开发商处接房时应注意什么事项?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:首先要确认的是开发

商交房日期是否是在《商品房买卖合同》约定的日期之内;再次要查验房屋是否存在质量问题、面积是否存在缩水等;之后要查验以下几份资料是否齐全:《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》《竣工验收备案表》等。

3、房屋已经竣工但开发商未按照《商品房买卖合同》约定取得《建筑工程竣工验收合格证》《建设工程竣工验收备案表》,此种情况下是否影响接房?

王先生于2014年在海阳市购房商品房一套,《商品房买卖合同》约定房屋的交付时间为2015年10月31日,今年10月20

收到开发商的接房通知书,但其去接房时发现开发商并未取得《建筑工程竣工验收合格证》《建设工程竣工验收备案表》,咨询该如何处理?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:王先生在这种情况下有权利拒接房屋并要求开发商按照《商品房买卖合同》约定支付违约金直至开发商达到《商品房买卖合同》约定的交房条件之日止。但如其在此时接收房屋并签字验收同时房屋也没有严重质量问题并影响正常居住使用,则延期交房违约金的支付截至时间为王先生实际接房之日。



本期帮办记者 路柏

《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、市民赵女士来电:我们是锦绣新天地的业主,我们孩子在诸嘉村小学上学。现在多暴风雪天气,孩子们上学的路上结冰路滑特别不好走。当初说要建锦绣新天地小学,请问何时能够建好?

烟台市规划局:该小学规划方案已经完成,目前正在按程序办理规划手续,具体建设安排请您咨询区教育局。

2、市民胡先生来电:我

组在市区内开展反扒巡逻工作。其中,火车站、北马路汽车站、长途汽车站附近区域,以及大润发、三站、大悦城、振华商厦、南洪街、万达广场案件高发,为重点控制区域。另外,反扒专业队也与重点区域派出所沟通联系,在各派出所辖区积极开展反扒培训等预防工作。

4、市民黄先生来电:我们家在金沟寨,现在住的小区一周内停暖两次,供热公司是500,请问这种情况是不是要退取暖费啊?昨天夜里降温都要冻死了,正常交暖气费到了冬天了才发现到处是问题?为什么不能提早检修?

烟台500供热公司:目前已处于正常供热状态,如有问题请与所属供热站(6886057)联系,也欢迎登录500供热公司官方网站http://www.yantai500.com,反映实际情况,提供联系方式,我们将竭诚为您服务。

5、市民杨女士来电:芝罘区面市街、菜市街、桃花街小区的车位被少数无良人员私自布设地桩非法圈占,导致小区内其他居民车辆无法停留,也导致前去行政审批中心等单位办事的车辆无序地停在道路上,造成居民出行不便,向贵部门多次反映过,问题始终没有得

到解决,请帮助关注一下。烟台城市管理行政执法支队:接到投诉后,芝罘区城管执法大队辖区中队立即派执法人员对投诉问题进行调查,经查投诉属实,经中队人员走访周围居民及办事处组织社区居委会和群众代表召开现场会后了解到:该处居民之所以设置地桩地锁圈车,主要是市政府为改善华茂小区停车难问题,花大力气铲除楼前草坪,为华茂小区居民修建停车位,自从楼前的停车位建立以后,因华茂社区不是封闭小区,周边单位如日报社、中信银行及周边饭店店铺等外来车辆占用,并且乱停乱放,导致小区居民无处停车及出行困难。设置地桩的楼,楼上居民全部签字认可书。并表示如政府愿意出面为其设置门禁等设施,居民愿意自行拆除地桩地锁。