2016年六区房价仍以平稳为主

2016年已经圆满结束,纵观烟台楼市,虽然不像一线城市一样跌宕起伏,但在过去的一年时间,依旧经历了不少波折。政府前所未有的出台几项救市政策,让平稳的市场再起波澜。从成交情况看,2016年六区成交46656套,环比涨29.1%;相反,成交均价却很稳定,环比基本持平,没有大起大落的态势。

锐理数据显示,在刚刚结束的2016年,烟台六区新建商品住宅共网签成交46656套,环比上涨29.1%。其中,开发区以11273套位居六区首位;芝罘区以10466套紧跟其后;福山区成交8129套,位居第三位。后三位分别是:莱山区、牟平区和高新区。整体看来,六区排名较2015年没有变化,但成交量总体涨幅较大。

从单个项目看,2016年中海国际社区依旧是最大赢家,全年网签1699套,稳居销售榜首。这也是该项目继2014年问世以来,第三次成为全年销冠。2016年位居第二位的是开发区万科城,网签908套。进入前五位的项目还有:金地格林世界、海信天山郡和万光中央公园。从区域分布看,开发区和莱山区占主力,福山区2016年表现欠佳。

相比较而言,2016年烟台房价较为平稳。六区住宅均价为6753元/㎡,环比小幅上涨1.8%,虽然每个周价格有小幅波动,但总体看来没有大起大落的迹象。从六区情况看,福山区年度均价5677元/㎡,环比基本持平;牟平区和芝罘区均价小幅下降,其他三区价格小幅上涨。

公寓商业排行出炉 几家欢喜几家愁

除去住宅,其他业态也交上了完美的答卷。2016年烟台六区公寓房源共网签成交2522套,其中莱山区以1336套居首,宝龙城市广场以464套成为公寓市场的销冠。其他项目,比如华润中心凯旋门、祥隆万象城、星颐广场和龙湖葡醍海湾也纷纷上榜。公寓由于受到分布的影响,区域性较强,成交量差距也较大。

商业方面,2016年六区共成交1102套。其中芝罘区以314套居首,而毅德城以111套成为单个项目的销冠。福山区以213套位居第二位。项目成交TOP5上榜的还有:开发区万达广场、中海国际社区、新天地都市广场、芝罘万达广场。从项目看,万达广场无疑是最大赢家,尤其是开发区万达广场在2016年12月开业后,商业前景可观。

78次开盘加推 去库存推新盘双管齐下

在过去的2016年,虽然没有出现大的开盘热潮,但每个月都有不少项目推出新房源。锐理数据显示,六区一年时间里共进行了78次开盘。在强大的市场冲击下,2016年共发放177个预售许可证,为烟台楼市新增房源38969套。面对强大的库存压力,开发商使出浑身解数吸引购房者。

从总体数据看来,虽然有不少不尽如人意的地方,但烟台楼市在2016年达到了成交量的峰值,楼盘数量也呈现逐年递增状态。而备受购房者关注的价格,却没有像一线城市一样大起大落,较为平稳。市场逐渐趋向理性,2017年将会有更大的惊喜等着我们。

(宗禾)

记者帮办

(本报记者 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、市民何先生来电:我本人在龙口市龙达木业锅炉厂工作,我们单位的工人每天工作12小时无加班费无节假日,请问这种情况我们该如何维护自身的合法权益?

烟台市人力资源和社会保障局:《劳动法》第四十一条:用人单位由于生产经营需要,经与工会和劳动者协商后可以延长工作时间,一般每日不得超过一小时;因特殊原因需要延长工作时间的,在保障劳动者身体健康的条件下延长工作时间每日不得超过三小时,但是每月不得超过三十六小时。第四十四条规定有下列情形之一的,用人单位应当按照下列标准支付高于劳动者正常工作时间工资的工资报酬:

(一)安排劳动者延长工作时间的,支付不低于工资的百分之一百五十的工资报酬;

(二)休息日安排劳动者工作又不能安排补休的,支付不低于工资的百分之二百的工资报酬;

(三)法定休假日安排劳动者工作的,支付不低于工资的百分之三百的工资报酬。

如实行标准工时制度,用人单位违反相关规定,劳动者应直接向有管辖权的劳动监察部门投诉,由劳动监察部门依法进行查处,或到当地劳动仲裁机构申诉。

2、市民钟先生来电:我2016年在烟台市区购置房产一套,买房之后户口不迁过来。2017年孩子要入学了,请问我们这种情况按照外来务工人员子女上学除了购房合同发票还需要什么材料?

烟台市芝罘区教体局:非芝罘区户籍的学生入学,除购房合同发票还需要孩子的户口,居住证。如果孩子的户口不是单独和父母在一个户口本上,还要提供出生证明等能够证明孩子与购房者的父子或母子关系的材料。

3、市民张先生来电:我们家在烟台莱山区买了一套期房,买房时首付款已付。我们已经办理了贷款。可是现在开发商只给开了收据,我们想让开发商把发票开给我们但是开发商却说发票只能借,还要我们写欠条,想问一下,开发商是否应该直接将发票开给我们?

烟台市国税局:根据全面推开营改增试点政策指引(六),关于房地产开发企业预收款开票问题:

《营业税改征增值税试点实施办法》规定,房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目,应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。

营改增前,企业收到预收款后,开具由山东省地税局统一印制的收据,作为企业开具发票前收取预收款的结算凭证。该收据统一编号,管理上类似于发票,购房者持该收据可以到房管、公积金、金融等部门办理相关业务。

营改增后,为保证不影响购房者正常业务办理,允许房地产开发企业在收到预收款时,向购房者开具增值税普通发票,在开具增值税普通发票时暂选择"零税率"开票,在发票备注栏单独备注"预收款"。开票金额为实际收到的预收款全款,待下个月申报期内通过《增值税预缴税款表》进行申报并按照规定预缴增值税。在申报当期增值税时,不再将已经预缴税款的预收款通过申报表进行体现,将来正式确认收入开具不动产销售发票时也不再进行红字冲回。上述回复仅供参考,若您对此仍有疑问,请联系12366纳税服务热线或主管税务机关。

4、市民杨先生来电:烟台市公积金现在发送这么缓慢,请问这种购房不允许使用公积金的问题什么时候能有好转,公积金贷款什么时候可以缩短发放的时间,2017年用公积金贷款买房是否可以进行贴息补贴?

烟台市住房公积金管理中心:目前住房公积金贷款放款慢是客观事实,但这不是人为效率低的原因造成的,而是公积金资金紧张的客观原因导致的。公积金贷款资金来源是职工缴存的住房公积金,自2014年第四季度以来,由于国家对提取政策和贷款政策的持续放宽,职工缴存的公积金近百分之六七十被提走,再加上近两年贷款需求剧增,个贷率由之前的67%上升到目前的92%,已超过国家规定的85%的资金警戒线七个百分点,贷款资金供不应求矛盾日益突出。为了防范流动性风险,在确保缴存职工正常提取的情况下,每月只能安排调度适量的资金用于贷款轮候发放,导致放款缓慢,请予理解。