

中秋假期楼市促销有点“冷”

准业主寄希望于“十一”黄金周



高晓松在保利紫薇郡参观楼盘

专刊记者 夏超

刚刚过去的中秋节小长假，开发商对中秋假期这个传统销售旺季的到来，并没有表现出太多的热情。据烟台房产交易网数据表明，假期三天，仅成交31套，成交数据总体平淡。在价格上只有部分楼盘推出“中秋特惠”，大部分楼盘只是延续现有的优惠措施的基础上做了赏月或者做月饼的活动答谢老客户，今年的中秋节楼市促销稍显冷淡。

记者采访发现，假期中只有小部分楼盘推出“中秋特惠”，大

部分楼盘只是延续现有的优惠措施。“中秋节期间，购房最高可享1万抵2万房款，或全款9.7折，没有特别针对中秋节推出的优惠。”9月20日上午，在开发区业达科技园营销中心，一名置业顾问向记者介绍道。

据了解，业达科技园中秋答谢晚宴9月15日举行，同时业达科技园左岸慧谷期房源6#、8#楼9月19日接受认筹，老带新业主9月15日即可开始认筹。事实上，除了一少部分楼盘给出了中秋优惠之外，大部分楼盘的开发商目前仍“按兵不动”。记者电话咨询了烟台多家在

售楼盘，售楼人员表示中秋期间会有做月饼、猜灯谜等与新老客户的互动游戏节目，但价格上并没明显的优惠，也没有大面积的推出新产品或者开盘。对于中秋楼市促销的不太给力，一些趁着中秋假期前来看房的购房者表示“有点失望”。20日下午，记者在芝罘区金象泰销售楼盘的营销中心看到，购房者称“优惠幅度比自己预想的要小，基本上和平时没什么两样。”王先生告诉记者，在现场，还有几位正在看房的市民觉得优惠幅度不够，打算到“十一”再等等看。

面对中秋楼市的小幅度优惠，业内人士分析认为对于已经蓄客成功的开发商，集中拉动销售的优惠可能在“十一”黄金周，对于中秋推出了优惠的楼盘，可能楼盘还在蓄客的过程中，通过活动更多的是吸引买家来看房的营销手段，以此达到蓄客的目的。接下来的“十一”能否给楼市带来回暖，开发商将会采取什么样的举措来拉动楼市成交量，还是一个未知数。不过有专业人士提醒，在购房的过程中购房者除了要考虑优惠因素外，还需要看好楼盘的五证一书是否齐全，选择好周边的配套。

北京：
豪宅将迎20万元时代

近日，北京土地市场以“突破想象力”的方式拍出7.3万元/平方米的楼面地价后，记者调查获悉，该地块区域内的多数开发商都在酝酿重新定价，力争上调项目售价，即使是期房预售，定价也直逼项目拟售最高价格。事实上，多位市场分析人士均表示，地王频出将强化开发商对市场预期的判断，北京房价迈入“20万元时代”很快将成为事实。“北京现在就有个别楼盘的特殊房源报价在20万元/平方米左右，只不过实际成交价格尚未达到这一单价。”一位熟悉北京豪宅市场的分析人士向记者表示，尤其北京四环以内核心区域内的高端物业供应持续不足，预计未来三年内，多个项目销售单价将突破20万元/平方米，总价也将超过亿元。

上海：
限购仍不会放松

上海今年房价上涨比较厉害，而且上涨压力仍然比较大，限购退出的可能性不大。从全国各地最近的政策情况来看，一些房价上涨过快的区域，还在加强调控。当然，也有像温州、芜湖等房价低迷地区，放松限购甚至用免税等政策刺激楼市。这就意味着，限购能否放松要看上海房价，如果房价仍然上涨，就没有放松的可能。限购，是起到调节购房需求的目的，主要限制大量外地资金进入上海楼市投资。例如前几年火爆的温州炒房团、山西炒房团之类的案例已经很难再听见了。因此，只要房价上涨压力过大，市场有效供应不足，就需要对投资部分进行限购。

广州：
中大户型二手房量涨价升

中介机构近日发布最新二手房市报告称，广州二手楼市中大户型住宅交投的热度有所升温，天河、海珠、越秀、荔湾这四大一手新房最缺货的中心区，成为目前中大户型二手市场的交投热点。报告显示，从成交均价来看，目前中大户型二手住宅与去年同期相比，涨幅高于市整体水平。据合富置业成交数据显示，今年8月份面积大于120平方米的中大户型二手住宅成交均价高达24196元/平方米，同比去年8月份上升23%，而今年8月份整体二手住宅成交均价为19977元/平方米，同比去年涨幅仅20.5%。

深圳：
房价涨势凶猛
楼市调控升级

“金九银十”是房地产市场的传统销售旺季，令人担忧的是，在这个旺季到来之前，部分热点城市已是“地王”重现，房价涨幅居高，土地市场相继再现高价地和“面粉比面包贵”的现象。根据国家统计局公布的7月份数据显示，北京、上海、广州、深圳新建商品住房价格同比分别上涨18.3%、16.5%、17.4%、17.0%，同比涨幅超过10%的还有厦门、南京、郑州等城市。中原地产市场研究部总监张大伟说：“这一轮‘地王潮’主要出现在一二线城市，由此证明全国房地产市场已经分化，房企选择在一二线城市聚集，竞争更加激烈。而这种泡沫化的发展也导致市场存在调整的可能性。”

青岛：
“抢住”5021套特价房

9月是三四季度起承转合的关键时期，开发商为稳固市场份额、争夺市场竞争往往会在营销上下功夫。伴随着大量新房源入市的同时，往往还会给出一年中最“给力”的优惠。搜房网经过与开发商长期“斡旋”，为购房者争取到多达5021套。

记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻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问题，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、市民王先生来电：现在工作地点在福山，周末去看了福山区福山宾馆北邻悦榕湾小区的房子，不知道他家是否五证一书，是否齐全能否帮忙查一下？

福山区房管局：没有收到该小区开发商的初始登记。

烟台福美置业有限公司销售经理张慧慧：我们有，您想买房可以现场来看。

帮办记者：在咨询福山房管局负责办理预售证的科室时工作人员并未接到福美置业的申请材料；请购房者要仔细辨别。

2、市民何先生：我是老华联已退休职工，现在园城集团欠我们的一次性住房补贴，一直不给，我们去过多多次都见不到该单位的领导。也迟迟领不到我们的住房补贴，该怎么办呢？

烟台市住房和城乡建设局：华联退休职工一次性房补应该属于政府发放范围，退休职工只需要把退休证交到单

位，由单位统一负责上报申领。

3、市民宋女士来电：我们是幸福片区的拆迁户，拆迁后分到龙海家园A区14号楼居住，合同中写的6月份交房，9月份了还没交房，请问一下何时能交房吧？

烟台龙海房地产开发有限公司搬迁指挥部高先生答复：前两个月由于雨下的大，外墙无法粉刷、无法施工。另外完工后我们还要测量一下住房使用面积。给住户造成不便请多多谅解我们会尽快交付。

4、市民王女士：我们买的经济适用房，在莱山大郝家5号楼，2010年交的房，房产证拖了2年了一直迟迟办不下来。能否帮我们催催？

烟台市住房和城乡建设局：房产证办下来是没有任何问题的，现在正在补办一些手续，会尽快办理。

5、市民姚先生来电：我现在居住在下曲家鲁玉街小区，1998年的房子可否加保温层？

烟台市住房和城乡建设局：在外墙增加保温层是烟台市既有建筑供热计量及节能改造工作中的一项内容，是由政府主导的一项惠民工程，按照《烟台市人民政府关于贯彻鲁政发[2011]26号文件精神推

进供热计量改革与既有建筑节能改造工作的意见》(烟政发[2011]51号)精神，在市直部门负责改造的项目中，围护结构改造、供热分户计量改造、管网热源热平衡改造三项全部实施的项目由市住房城乡建设局负责组织实施；只进行供热分户计量改造、管网热源热平衡改造的项目由市城市管理监督局组织实施。烟台市确定既有居住建筑是否具有改造价值的原则是：

1)、结合烟台市建筑发展历史情况和我国住宅建筑平均寿命周期，1989年以前的居住建筑认为不具有改造价值；

2)、危房不列入改造范围；

3)、未来五年内有拆迁开发改造规划的项目，不列入改造范围；

4)、1995年以后烟台市在全国率先推行框架、填充墙结构体系，这样的建筑基本达到50%的节能标准，不需要对围护结构进行大面积改造。部分建筑门窗及热桥部位需要处理、更换，列入围护结构改造范围；

5)、2006年6月1日以后的既有居住建筑，由于实行65%的节能标准，不列入围护结构改造范围；

6)、2007年10月1日以后



本期帮办记者 路艳

的既有居住建筑，由于国家验收规范明确规定必须安装分户计量装置和温控装置，而且达到了节能标准，不列入供热分户计量及节能改造范围；

按照确定的改造原则下曲家鲁玉街小区符合改造范围之内，可按照改造程序向主管部门提出申请：先由物业部门或原建设单位充分征求居民的意见，获得全部同意并愿意承担部分费用后，到市住建、城管部门提出申请，辖区供热公司按照申请首先要审核该项目的改造条件是否符合改造原则，住建部门要审核是否在烟台市的改造范围之内，审核完后报市既有居住建筑工作领导小组复核同意后方列入年度改造计划中。