

“刚需”户型受欢迎,高端市场难破局

水城房地产市场分化日渐明显



本报记者 张超

春节以来,城区大部分在售楼盘来访量和成交量显著增加,售楼处人气开始“升温”。受外部环境和市民置业需求的双重影响,地产市场细分更加明显,从节后楼市升温的迹象显示,刚需户型依旧领跑水城地产,而相比下的高端改善性房源则呈现不温不火的局面,而由整个外部环境带来的对于市民购房置业

的观念也在悄然发生着转变。

刚需房源受欢迎,地块优势凸显

节后数日的走访,可以清晰的感受到售楼处人气的回暖,从春节少有问津的窘境到每天数十组的来访量,刚需户型依旧成为市民关注的主流,节后中低价位的房源去化呈现良好态势,西北的嘉明片区和东南部的高新区多个项目的去化出现强势“反弹”。

在主城区房价水涨船高的眼下,成交均价不足4000元/㎡的嘉明片区仍旧吸引大批市民的目光,片区内的多个中低价位楼盘节后的有效来访量呈上升势头,周末单日数十组的来访量也让项目的去化显得格外出彩。

同为主推刚需的东南片区与嘉明片区遥相呼应,2013

年入市的一东南大盘,节后的日均来访量超过20组。

现阶段,从中低价位楼盘销售上来看,市场上刚性需求平稳。业内人士透露,中低价位楼盘中,不乏好的楼盘项目。在大批量入市的房源和持续走高的房价之中,更多市民还是将置业目光投放在更具潜力的地块。

高端楼盘销售现场相对冷清

相较于中低价位楼盘的人气复苏,主城区的部分改善型楼盘项目销售现场则显得相对冷清。记者走访发现,主城区在售高价位楼盘项目节后来访量开始升温,部分楼盘通过暖场活动来积聚人气。

单房售价成为不少改善型置业者们在买房时越来越重视的一环。现阶段,高价位楼盘潜在购房者有被中低价

位楼盘分流的现象。

面对客户的观望以及部分客户的流失,目前城区在售高价位楼盘陆续行动起来,推出低首付、特价房等优惠政策。

从去年集中出让的地块和即将入市的新盘而言,2014年将成为多种特色显著地产项目相继入市的一年,不少主打湖居,人文等高端

地产类型将会把水城地产引向一个新的高度,而繁多的地产项目也让不少意向购房者推迟了购房意愿,不少市民持币观望,在实用亲民的刚需房源与高端奢华的改善房源上,加之外部环境的影响,更多的市民置业更趋理性,节后一段时间来看,高端楼盘的去化一直处于“不温不火”的状态。



26日下午3时,一名情绪激动的女子坐在机动车道上,来往汽车纷纷避让,很是危险,任凭路人如何劝说女子也不离开。无奈之下,有好人报警,在民警的劝解下女子才起身离开。据了解,女子是因为和他人闹矛盾一时想不开。图为赶来的民警正在劝说女子。

本报记者 王尚磊 摄

担心妻子不同意抵押房子

丈夫找人冒充妻子签字

本报记者 孟凡萧 通讯员 潘辉 耿文

为了贷款,张强用妻子李梅名下的房产作抵押,在办理相关手续时,怕妻子不同意,就找人冒名顶替妻子到住建局办理相关手续。李梅获知房屋易主之后,张强却消失不见,无奈之下,李梅一纸诉状将住建委告上法庭。经过审理,东昌府区人民法院判决,撤销被告住建委为第三人颁发了被诉的《房屋他项权证》的具体行政行为。

案情>> 为抵押房产 丈夫竟借“老婆”

李梅与张强于2005年结婚,在婚前李梅的父母为她购买了一套房屋,在李梅结婚之后其父母所购房产才交付使用,但是李梅却直到2011年才办理了房产证,房屋确权在李梅的名下。

在2012年,张强因为做生意在资金周转上出现了一些问题,急需15万元资金。可是他向朋友借了一圈之后,也未能筹集到资金,正在他一筹莫展之时,他打起了其妻子房屋的主意,用妻子名下的房屋向赵女士借款。

张强认定妻子是不会同意,他就偷偷地拿了房产证和结婚证等相关证件,又找了一个和妻子长相差不多的女的到住

建委冒名顶替妻子办理了房屋抵押登记手续。住建委相关工作人员在办理相关手续时,也未发现任何可疑之处。在一切手续办理完之后,张强顺利拿到了15万元资金。张强拿到的资金并没有帮助其度过难关,反而生意状况越来越差,最后迫于压力张强莫名地消失了。

在张强消失之后,赵女士拿着之前的手续找到李梅,要收回房屋。此时,李梅才知道自己房子被丈夫瞒着自己抵押了。由于她并没有作为妻子办理相关抵押登记手续,又找不到丈夫,无奈之下就一纸诉状将住建委告上了法庭,请求法院撤销住建委为赵女士颁发的房屋他项权证。

法院>> 撤销颁发的《房屋他项权证》

李梅诉称涉案房屋为其父母在婚前为其购买,并在2011年办理了房产证。2012年张强离家出走时带走了结婚证和房产证等。她没有向赵女士借款,也没有申请办理抵押登记,住建委的具体行政行为违反法定程序和法律规定,请求法院撤销住建委给赵女士颁发的房屋他项权证。

住建委辩称,李梅是基于张强在未经本人同意的情况下将涉案房屋抵押给赵女士的,而张强和赵女士在办理抵押登记是依据双方签订的《借款合同》和《房地产抵押合同》,故当事人之间应先解决民事争议,本案应中止诉讼。且他们是根据张强和赵女士提交的申请资料进行受理登记,申请人对提交资料的真实性负责,住建委无法对申请人的身份进行识别。委办理涉案房屋抵押登记符合《房屋登记办法》,应认定有效。请求法院驳回原告诉求。

出借人赵女士辩称,所涉

房屋是张强与李梅夫妻关系存续期间办理的相关手续,该房产应为张强与李梅的夫妻共同财产。房屋登记申请人应当对申请登记资料的真实性负责,房屋登记主管机关对申请人提交的登记材料进行形式审查。张强利用夫妻关系的便利条件,向被告提交的登记材料符合房产抵押登记的法律规定,请求法院维持被告的颁证行为。

根据庭审,住建委虽尽了足够的审核义务,但由于自身能力和条件的限制,无法发现材料存在错误或者虚假,致使住建委在涉案房屋实际所有人未到场的情况下,为第三人颁发了被诉的《房屋他项权证》,违背了《山东省城市房地产交易管理条例》的相关规定,认定事实错误。据此,作出以下判决:撤销被告住建委为第三人颁发了《房屋他项权证》的具体行政行为。

(文中人物均为化名)

记者观察

大体量新盘将入市,购房者观望

对于未来房价市民心理预期的改变,也在悄然影响当前聊城楼市表现,面对刚需,改善两相宜的水城楼市,在具体楼盘来访量和去化方面已经开始出现分化,市民的置业理念也在发生着变化,不少市民持币观望,一方面希望多做选择,但另一方面在对房价的风吹草动做着缜密的关注。

2014年,聊城楼盘上市体量庞大成为购房者持币观望的一个重要原因。2013年聊城全市199个棚户区启动了拆迁改造,拆迁面积达1672万平方米,单东昌府区就启动了北关、豆营、唐庄等30个城中村及片区,拆迁面积达355万平米;2014年东昌府区还将启动25个棚户区的拆迁改造计划,拆迁面积在300万平方米左右。

随着拆迁工作的进行,大体量的回迁安置房破土动工,棚户区商业开发部分紧锣密鼓的开始。由原来的供不应求到现在的供应猛增,购房者对于房价下降的预期渐强。

对于一部分刚需置业者而言,下半年庞大的房源入市体量成为此类人群持币观望,延缓购房脚步的重要因素之一。