

春节前楼市优惠多多

抓住淡季，购房者可提前入市

专刊记者 孙立立

根据传统经验，临近春节的一段时间，通常是房产的销售淡季，无论是开发商还是购房者似乎都提前进入过年休假状态。烟台房产交易网最新网签数据表明，截止到1月25日，2015年首月top8楼盘总网签量为562套。迈入2015年的楼市迎来了“清闲一月”，无论上市量还是成交量，都大幅缩水。不过即使这样，为了跑量，各家开发商齐发力，在促销优惠、业主答谢、暖场活动上大做文章。因此，春节前的这段“淡季”并不淡，购房者可出手，既能赶上优惠，又能防止市场进入“金三银四”时房价上涨。

2014年，烟台楼市自10月份成交量开始反弹之后，12月份更是创下新高，据同策咨询监控数据显示，2014年12月六区总成交量为3720套，达到2014年月度成交最高。2014年楼市成交量终于在年底回升，第四季度迎来暖冬。业内人士认为，这除了是受各项利好政策的影响外，也与开发商的努力十分离不开的。为尽快消化库存，加大推盘力度，开发商调整了营销策略，推出许多优惠政策，因此才迎来2014年底的销量“翘尾”。

进入2015年，开发商推优惠的力度不减，据了解，不少项目在年近春节这段期间推出了



各种优惠活动。如：金桥·澎湖湾车位认筹开启，1月31日盛大开盘，推出多重钜惠：到访购买车位，即有机会获得车位免费使用权；一次性付款可获赠5年车位管理费；若办理贷款则由开发商垫付手续费（最高不超过4950元）；所有成交客户均可获赠除雪套装一套。华润中心也于近期隆重地推出了主题名为“焕新城市”的优惠活动，即在新春之际，感恩新老客户，推出限量典藏住宅房源仅6919元/平方米起，海信天山郡特推出“加1元送车位”钜惠活动，只要在房款基础上多加1元就得到

价值几万元的车位……开发商如此大力度的优惠，对于有购房计划的人来说，从现在到春节前这段时间或是一年中买房的最好时机。

不少购房者对于年底是否买房心存犹豫，一直存在观望，等到春节以后，看看会不会有新的政策，希望有更好更便宜的房源出现。而楼市一般从3月份开始逐渐回暖，那时候开发商的推盘动作也多，因此，好多有购房需求的人都等年后三四月份再入手，这就造成年后市场井喷，使得购房需求得到释放，这样会导致房价走高，可选

择的房源就会减少。因此，现在到春节这段开发商优惠多多，可选择的房源也比较多。

然而，楼市成交量在2014年底出现的“翘尾”，并未完全缓解市场存量巨大的库存压力，楼市基本面尚未出现实质性好转。但业内预计，2015年烟台楼市不会出现大起大落，去库存仍然是企业的主基调，楼市依然保持平稳。“年底，将是开发商跑量的好时机，也是购房者的好时机。”业内人士认为，开发商的优惠促销活动，使得购房成本下降，将会促进购房者加快出手。

房奴关心的利率终于降了

专刊记者 冉全金

2014年11月，央行降息的消息，在新的一年执行了，这给很多购房者开始“减负”了，算是2015年的新年礼物，据记者了解到5年以上贷款基准利率从6.55%降至6.15%，按照新利率，房贷终于降了。

记者在某银行贷款部徐经理处了解到，由于房贷新利率是从1月1日起执行，1月还款中的本息是跨年的，所以需要分段计算，不同银行在分段计息时对天数的执行可能存在差异。在极端情况下，跨年分段计息会导致月供不减反增，所以，“降息福利”其实要等到2月份才真正到位。

50万元贷20年
每月可少拿100多元

记者在了解降息开始的时间时，徐经理告诉记者，“去年11月的降息，如果合同约定利率是按照基准浮动的，那么购房者会有所受益。不过究竟是降息后马上调整，还是要从第二年1月开始调整，则要以购房合同的条款约定为准。房贷利率调整的模式分为按月调和按年调，购房者不妨找出购房合同查验一下。”

徐经理还为记者现场演算了一下贷款公式，“假如是选择按年调整的，则是从次年1月1日起执行利息调整，因此，去年11月份的降息红包，要等到今年元旦之后才能兑现。以贷款金额50万元、贷款期限20年计算，在基准利率的情况下，降息前每月还款为3742.6元，降息后为3625.56元，每月可少还利息117.04元，略有减负。”

注意“跨年月”分段计息
不降或增

对于2015年1月的还款金额，也有特殊情况存在。在极端的情况下还存在不降反升的现象。这是因为“分段计息”的缘故，不同银行的操作会有不同。

所谓“跨年月”分段计息，指的是购房者1月的月供将由2014年12月按旧利率计算的利息和2015年1月按新利率计算的利息两部分组成。以每月5日还款为例，2014年12月5日至31日共27天，将按照调降前利率按天计算利息，也就是说，购房者贷款1月份大部分天数里，并没有按低利率计息。而且由于每年最后一个月银行利率是按天计息，因此12月月供的总计息天数是31天，并非平日里每月30天的计息基数。

当按天计息时，12月多出来的一天利息可能比按新利率计息这几天能“省下”的数额还要多，尤其是还款日靠近月初的购房者，月供“逆增”的可能性会更大。举例来说，按照贷款者每月5日还款，贷款总额是100万元、20年还清，2014年12月还款7485元，其中本金2152元，利息5333元；2015年降息调整还款计划后，1月还款7719元，其中本金2263元，利息5456元，比2014年12月反而增加了234元。正因为1月份的月供并不能代表2015年全年的月供标准，所以今年的月供，其实应以2月份所交的月供金额为准，购房贷款用户不妨找自己按揭的银行网点，打印一张新的还款计划表，这样就对以后的还款金额心中有数了。

近期楼盘优惠信息



阳光首院

阳光首院三期目前有51号楼、52号楼还有少量房源，51号楼高层2万元低首付，面积63-91平方米，起价4680元/平方米，均价5400元/平方米；52号楼剩余5套左右，均价6000元/平方米。三期多层项目均价7400元/平方米，起价6880元/平方米。另有14-58平方米商铺在售，均价13500元/平方米。优惠政策：所有房源按揭9.9折，一次性付款9.8折，7天内签约再享9.95折；高层2万元抵4万元，洋房5万元抵7万元。三期最新工程进展：洋房均已封顶，除51号楼接近封顶，其他楼座均已封顶。

领海公馆

领海公馆新新获得预售证，预售证号：烟房预售字2014第170号，预售范围：牟山路166号23号楼，牟山路166号29号楼，牟山路166号22号楼，房屋用途：住宅97套，建筑面积9144.02平方米。新获得预售楼栋开盘时间未定。领海公馆三期小高层已经封顶，一期、二期为现房，已售罄。目前小高层均价5200元/平方米，高层均价为4900元/平方米，商铺均价17100元/平方米。现住宅认购享受9折优惠，商铺认购享受9.5折优惠，交款再享全款9.8折，按揭9.9折。

金象泰吉祥家园

金象泰吉祥家园二期11层小高层均价约7000元/平方米，6层电梯洋房标准层均价约8000元/平方米，58-120平方米11层小高层，115-140平方米6层电梯洋房，常规优惠购房一次性付款9.5折，按揭9.8折。金象泰吉祥家园一期准现房清盘特惠，78-94平方米高性价比保留房源现正火热发售中。

融科迩海

融科迩海现在购房就送全套品牌家电，还推出8套精装一口价房源，特价房为98平方米的高层产品，59.5万元/套。融科迩海小高层起价5200元/平方米，均价6500元/平方米；高层起价4780元/平方米，均价5800元/平方米；多层花园洋房均价7500元/平方米，主要户型面积85-115平方米。此外，9号楼为137-174平方米大户型房源，共18层，一梯两户。现实景园林已经开放，可随时参观。

安德利山水名郡

安德利山水名郡二期推出50-110平方米花园洋房，户户温泉直达，一楼带小院，顶楼赠阁楼，共18栋，项目目前已封顶，预计2015年10月底交房。现二期购房享全款9.7折，按揭9.9折。安德利山水名郡一期进入尾盘销售，房源不足20套，户型在178-505平方米之间，现在购房可享受全款9.2折，按揭9.8折优惠。

越秀星汇金沙

越秀星汇金沙目前一期仅剩余少量房源，二期在售楼栋为B1号、B2号、B5号、B6号。项目高层均价5700元/平方米，B5号小高层起价4288元/平方米，均价6200元/平方米，认购优惠：交2千元抵1万元，交1万元抵3万元。越秀星汇金沙一期预计2015年中旬交房，二期预计2016年中旬交房。

中南山海湾别墅

中南山海湾洋房首付3万元起，别墅均价8000元/平方米，户型面积120-200平方米，购房有5.1万元抵8万元优惠活动，按时签约享受9.9折，团购享受9.7折优惠。中南山海湾现在别墅已经封顶，洋房正在地上建设中。

金地格林世界

金地格林世界一期洋房岁末清盘特惠，仅余最后10套。三期缤纷城加推，75-95平方米畅销户型亮相，目前交8千元抵3万元钜惠中，均价5800元/平方米；120-140平方米电梯洋房，均价7000元/平方米，交1.2万元抵5万元。二期润九园现已封顶。同时金地格林世界现推出别墅交2万元抵10万元活动。