

这一年



2011烟台楼市盘点之年度事件 希望与考验并存 地产进入变革时代



2011年度楼市7大影响力新闻

2011年,注定将会载入中国房地产发展史册的一年。在这一年时间里,房贷利率上调、一房一价、限购等重要调控政策相继出台,这也使得2011年整个中国房地产市场在“金九银十”的传统销售旺季出现房价和成交量的双重转折点。回顾一年,面对如此政策环境和市场境况,2011年的烟台楼市都有着怎样的景象?烟台楼市在这一年时间里又都发生了哪些重要新闻事件?

■事件一: 烟台实施房屋登记新规

事件回放:
房产证遗失需要补办的市民,今后不用再耗费时间走公示程序了,只要在报纸上刊登一个公告,30日之后即可重新申领新证。这是烟台市首次制定的一部与房屋登记有关的政策文件。

目前在烟台市进行房屋登记时,房产交易部门实际使用的登记规则是遵循2008年住房和城乡建设部颁布的《房屋登记办法》,而本月初在烟台实施的《烟台市房屋登记规则》与之前的大多数条款还是一致的。

上榜理由:

这是烟台市首次制定的一部与房屋登记有关的政策文件。同时,这也发出一个政策信号:烟台市政府部门正在细化和规范房地产市场的监管和法规。2011年正值烟台房地产市场经历一个前所未有的蓬勃发展时期,只有在合理的监管和范围内,烟台楼市才能更长远的发展,为城市发展和城乡建设添彩,为市民提供更好的居住环境。

影响指数:★★★★★ ★★☆☆☆

■事件二: 一套一标价降临烟台

事件回放:

5月1日,《商品房销售明码标价规定》正式执行,明令商品房销售要明码标价,实行一套一标价,并明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。商品房销售价格明码标价对外后,可以自行降价,打折销售,但涨价必须重新申报备案。

上榜理由:

数据监控中心数据显示,烟台楼盘在开盘初价格较低,随着绿化以及周边配套设施的进一步完善,价格也会随之攀升。业内人士介绍,烟台80%以上的楼盘一般都会采用低开高走的销售策略,而且烟台居民也比较理解接受这样的现状。业内人士分析:一房一价的政策得到落实,那么烟台市80%以上的楼盘将不得不改变原有的销售策略,开创新的销售模式。

影响指数:★★★★★ ★★☆☆☆

■事件三: 保障房前十月开工率108.94%

事件回放:

2011年所承担的保障性住房建设任务总量为12400套,其中新建经济适用住房5200套,筹建公共租赁住房6000套,新建廉租房400套,新增租赁住房补贴560户,国有林区棚户区改造240套。1—10月份,全市共新开工(筹集)保障性住房12899套,开工率为108.94%;连同往年结转项目竣工9779套,竣工率为82.59%。

7月,烟台市中心区一次性向社会集中推出3017套经济适用房,9月底完成销售。据悉,烟台到11月份已累计建立住房困难家庭档案3.5万余户,先后有2.7万余户家庭享受到住房保障。

上榜理由:

作为国家“十二五规划”的重要组成部分,保障房的建设被社会各界所关注着。这不仅关系到房地产市场的健康和稳定,更重要的是关系到了广大居民的切身利益。国家相关部门在年底的时候也是加大力度对各地保障房建设进程进行督察。在这样一种情况下,烟台保障房建设在前十个月就超额完成了全年的开工任务,影响重大。

影响指数:★★★★★ ★★★★★



龙湖·葡醍海湾开盘现场



资料片



资料片



房博会上的保障房展位



某楼盘开盘现场

■事件四: 烟台办理婚前房产加名

事件回放:

8月13日,新婚姻法解释正式实施,“婚后父母买的房子,另一方无权分割”、“谁首付,离婚后房子归谁”等。这引发了市民对房产“加名”的强烈关注。市房产交易中心有关工作人员介绍,在烟台,婚前、婚后房产加名采取的政策是不同的。若房子是婚后购买的,夫妻双方只需携带身份证、房产证、结婚证及100元手续费到市房产交易中心办理;若房子为婚前购买,则需先到公证处办理公证,然后再带着公证书和其他材料到房产交易中心办理。

上榜理由:

新婚姻法解释,由于规定了“婚后父母买的房子,另一方无权分割”、“谁首付,离婚后房子归谁”等社会所关注的热点,因此引发了各界对此的激烈评论。在中国,婚姻和婚房一直都是青年男女的头等大事,而如此新婚姻法解释,被诸多青年女性所不理解,认为这是一种不公平的待遇。随后办理婚前房产加名则成为社会关注的又一热点。

影响指数:★★★★★ ★☆☆☆☆

■事件五: 限购令扩容烟台被监控

事件回放:

一二线城市的限购令意外地促成周边三四线城市的短期利好。济南、青岛出台限购令后,一些被挤压的需求纷纷转向省内另一个沿海城市烟台。烟台远远低于周边城市的房价以及购房者对城市未来的较好预期使得烟台的房地产市场迎来一个销售高峰。厦门、青岛、烟台等沿海省份的主要非省会城市的房地产市场价格、成交走势等重点交易数据,已经被纳入住建部重点监控的视野。

上榜理由:

近年来,烟台受到了众多一线地产大鳄的热烈追捧。万科、中海、保利、中建、金地、越秀等纷纷已在烟台各大区域开疆辟土。其中以龙湖在养马岛片区圈地6000多亩最为震惊。与此同时,烟台房价也水涨船高。于是在短短两年之后,烟台将不得不深陷限购传闻。而限购令扩容烟台被监控几乎成为了烟台楼市在今年的一个转折点。

影响指数:★★★★★ ★★★★★

■事件六: 国庆周烟台新盘成交同比跌近9成

事件回放:

据烟台房产交易网数据显示,烟台市区“十一”国庆长假7天内销售排行榜前8位的总销售量仅为94套,其中排名第一的楼盘项目也不过35套,而排名第八的楼盘项目仅为3套,多数楼盘甚至出现大面积0成交的现象。而据相关报道显示,烟台去年国庆期间周成交量超过了1000套。两个数据比较不难发现,烟台本年度国庆长假周成交量同比下降了近9成,往年火热的销售场景一去不复返。面对2011年度销售任务的巨大压力,“十一”黄金周这根救命稻草也枯黄掉了。

上榜理由:

在“金九”变“铁九”的情况下,业内人士纷纷预计中国楼市的银色十月并不会到来,这也体现了市场总体的一个心理预期。从市场实际成交情况来看,也基本处于各界的意料之中。据有关部门统计发现,北京、上海、广州、杭州等地楼市成交量连日来均处于谷底状态。而烟台国庆周新盘成交同比下跌近9成在全国范围内来看也属罕见。

影响指数:★★★★★ ★☆☆☆☆

■事件七: 龙湖·葡醍海湾花园洋房5800入市

事件回放:

在全国楼市整体低迷的情况下,烟台楼市成交量短期内也难得好转。位于养马岛一带的多个项目在销量上更是遇到种种困难。有人说,烟台龙湖·葡醍海湾的平价推盘就好比以奔驰的品质卖出了桑塔纳的价格,在此背景下,周边项目是保持原有销售策略不变还是主动寻求变更?选择坚挺是否能承受住品牌房企品质项目的压力?降价求变又是否能让购房者买账?一时间烟台房地产业内议论纷纷。

上榜理由:

继中海等大型房企掀起席卷上海的降价潮之后,万科多地项目也于11月推出新房源,每平方米价格较之前下调幅度在1000—3000元不等。至此,包括上海、北京、深圳等在内的一线城市均掀起了降价潮。烟台楼市当时虽未出现普遍降价现象,但是楼市低迷状态依然持续。龙湖花园洋房以5800元的价格推盘,不仅搅动了烟台楼市的神经,更使其周边项目压力倍增。

影响指数:★★★★★ ★★★★★