

烟台楼市6月成交激增 打折促销楼市红

专刊记者 夏超

根据烟台房产交易网最新网签数据表明,6月第2周烟台楼市总成交502套,较上周393套,上涨约28%,芝罘区、开发区成交量破百;本周成交均价为5439元/平方米,较上周5411元/平方米,上涨0.5%,除高新区房价下降0.7%外,其他五区房价均微涨。预售方面,本周有3家楼盘取得预售许可证。



资料片

“改善型”需求大举入市 未来或主导楼市持续升温

“红五月”完美收官,截止到5月31日,烟台5月成交量达到2282套,创今年以来最好成绩。开发商趁热打铁,6月76盘给出优惠,上演最炫优惠风。5月共有9盘取得预售资格,再加上6月12大新盘入市,楼市库存进一步走高。市场最受欢迎房源无疑是70—100平方米之间的两室或三室,“拼跌”时代已然来临。

港城76家盘巨惠促销 抢滩6月市场

根据搜房网数据监控中心显示:6月份共有76家楼盘提供优惠信息,其中芝罘区20家楼盘,牟平区20家、莱山区12家、高新区与福山

区均为7家,优惠形式多样,特价房、折扣、交定金抵房款、送大礼包等等。红五月优惠促销效果显现,港城开发商“趁热打铁”,76家盘推出巨额优惠抢滩6月市场,业内人士称港城刚需购房正当时。

“红五月”成绩单亮眼, 6月改善型需求平分天下

种种迹象表明,“红五月”成交量果然“不负众望”。刚刚过去的5月,开发商大打降价牌,刚需入市让楼市在初夏迅速“火了一把”。

业内人士认为,目前不仅仅对于刚需,甚至改善性住房来说,都已经是一个很好的置业时机,虽然目前看来小户型依然是市场成交的大头,但从6月推盘情况

来看,许多项目已经开始频频试水大平层、洋房以及别墅等产品,开发商对于市场还是普遍看好的,回暖迹象比较明显,下半年楼市应该是稳中上升。

相关数据

6月第2周烟台楼市总成交502套,较上周393套,上涨约28%,芝罘区、开发区成交量破百。

芝罘区以159套稳居六区之首,西山华庭上周取得预售之后,本周成交64套,康和新城、富甲逸品成交给力,芝罘区成交量上涨势头明显。开发区本周成交132套,排在第二位,东方国际成交62套。福山区本周成交81套,主要集中在德胜凯旋花园。莱山区本周成交79套。牟平区本周成交42套,

天房檀珑湾成交16套。高新区成交仍旧不理想,仅9套回归到个位数。刚需市场销售火热,高端市场失宠严重。

本周成交均价为5439元/平方米,较上周5411元/平方米,上涨0.5%,除高新区房价下降0.7%外,其他五区房价均微涨。

本周成交均价下降区域只有高新区,高新区本周成交均价为9845元/平方米,较上周9915元/平方米,下降0.7%,高新区房价连续三周下跌,成交量也在下降。莱山区成交均价为6084元/平方米,较上周6004元/平方米,上涨1.3%。芝罘区本周成交均价为5887元/平方米,较上周5788元/平方米,上涨1.7%,也是本周房价涨幅最大区域。

楼市调查

降息落地且听各方说“房”

中国人民银行决定,自2012年6月8日起下调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调0.25个百分点,一年期贷款基准利率下调0.25个百分点;其他各档次存款基准利率及个人住房公积金存款利率相应调整。其中,将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍。

多家房地产研究机构的测算显示,以贷款100万元20年期计算,此次降息后,基准利率下月月供可减少150元,利率85折下则减少122元每月。“伟嘉安捷”认为,降息会对还有犹豫是否入市的贷款购房人有一定的刺激作用。

链家地产副总裁林倩对中新网房产频道表示,降息后月供还款减少额度较少,

因此对于消费者的实际还款压力减少有限。但是与消费折扣购房心理影响的作用更大,预计消费者购房的积极性提高。北京中原市场研究部总监张大伟分析认为,在目前市场已经逐渐复苏的情况下,对购房者特别是刚需购房者的心理影响将超过减少的月供影响。

购房者影响:

增加了购房者的购买力

林倩认为,央行突然降息出乎于整个市场的预料,此次央行降息的同时也放松基准利率最低折扣至8折,对于市场刚性需求的利好,将延续覆盖整个下半年。

另外,张大伟分析认为,对于购房者而言,降息的举动可能会被理解为政策的转

向,观望的气氛可能会再次降低,入市的购房者数量会继续延续3-5月的趋势增加。降息对于购房者来说也增加了购买力,而且预期年内再次降息的可能性依然存在。同时,市场将很可能会出现首套房贷款可以8折,首套房购房者的压力继续降低,特别是各地公积金额度及贷款难度将继续降低,市场上刚需购房者的观望情绪也可能继续降低。

开发商影响:

无法从根本上解决资金问题

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖强调,此次降息对于资金链紧绷的开发商而言,虽然贷款利息会有所减少,但依然是隔靴搔痒,无法从根本上解决企业资金问

题,通过降价促销,加快回款速度,来缓解资金压力仍将是大部分开发商的唯一选择。另外,加上市场目前供大于求的关系不会改变,房价仍将保持稳中有降的态势,不会出现反弹。

银行影响:

利率下调要看各银行表现

据“伟嘉安捷”了解,目前各家银行对于贷款利率的下浮优惠一般是9折,一旦首次置业下幅优惠调整至8折后,将比较有利于资金短缺必须依靠贷款,却有强烈置业意愿的购房人。但是,央行政策出台后,各家银行是否都按照此规定如法炮制还需要进一步看各银行的表现,当然如果依旧维持现有优惠政策与央行的政策也不违背。

微楼市

一周话题精选

话题一:

“攀十亿”现身北京 楼市降息首周末

千万级豪宅西山壹号院8亿,刚需盘鸿坤曦望山3亿、小户型北京城建N次方30组认购...降息后首个周末,乐居抽样监控的北京新开盘项目认购金超11亿。“攀十亿”现身楼市,有购房人直言“心发慌”,您怎么看?

@清欢cg:已经不限购了吗?可以随便买了?是不是一场秀!

@版若游龙:高房价就是对市民征重税——资金从消费者手里转移到开发商,开发商高价拿地,交税再转移到政府手里,政府收到的钱能合理地回流到市民么?难!

话题二:

传多地政府向开发商“借钱”

据传,5月过后,北京各区县主管财税的领导纷纷召集开发商开会。据北京一位地产界人士透露,开会的目的是希望开发商能帮“缺钱”的政府一把,预先缴纳一笔税款。类似的会在各个省市都在召开着。青岛开发商也透露,青岛主要领导也在5月下旬约20家开发商开会。

@逗你玩儿:房产政策调控以后苦逼的不只是平民百姓,发展商、发展商的上下游、房产中介以及银行,看样子政府也撑不下去了

@自有木头老爹:调控要流产?

“微”八卦:

退休女工绣清明上河图 欲卖20万为儿买房

鄂州退休女工汪佳琳,历时19月绣出长6米、宽0.75米的《清明上河图》,这幅画她每天要绣10小时以上。得知曾有一样的《清明上河图》十字绣拍出30多万,现在为给儿子在鄂州买套婚房,她愿20万贱卖这幅画。

(以上评论不代表本刊观点。)