

烟台楼市3月势头良好

“国五条”对二手房交易影响不小

□专刊记者 代云宁

3月是楼市传统意义上的“小阳春”，是年度第一个成交小高潮。再加上今年对房价上涨预期较强，购房者入市积极性提高，因此在接下来的整个3月份，成交都值得期待。

3月首周住宅量继续回升 芝罘区领跑六区

据思源经济提供的数据，3月第一周烟台六区住宅项目成交673套，较2月第四周成交大涨293套，涨幅达到77%，成交量继续回升。其中芝罘区成交278套，显示了中心城区的成交潜力，继续领跑六区，福山区刚需也继续回归，以143套的成绩排名第二。

本周成交均价为6361元/㎡，较2月第四周有所下降，降幅为2.7%。其中莱山区均价8669元/㎡排名榜首，牟平区5618元/㎡排名垫底。

“国五条”出台 二手房市场很恐慌

国务院日前出台的“国五条”细则提到，将对二手房交易个税按差额20%征收、提高二套房首付比例和利率，该政策引发业内热议。不少业内人士均表示，若这项政策得到严格实施，二手房市场购买需求及业主出售意愿都将受到明显影响。

目前看政策对烟台二手房交易还是产生了不小的影响，二手房交易市场的赵先生说：

“主要看客户情况，卖方如果不着急，就会暂时转租，不出售了，等五年期满。如果着急卖，有的卖家会选择和买方各承担一半税费，在政策刚出的时候还有部分卖方选择降价1—2万，不过等政策执行以后，就不会有人选择降价了。”

据赵先生介绍，买二手房的客户主要有几种，一是着急结婚想买现房的，二是有特殊需求，比如想给孩子买学区房、给父母买养老房的，还有部分投资客户。从近期市场看，还是有不少原本打算买二手房的人转向了新房市场，尤其是婚房族。

“国五条”细则也引发了过户热，最近几天烟台房产交易中心挺热闹。从上周五开始，到房产交易中心办业务的人

就格外多，是平时的好几倍。政策的影响处在持续发酵中，给买卖双方都带来不小的恐慌。

业内人士呼声不断 房价仍会稳中有涨

节后烟台市场回暖很快，不少售楼处的来访都有了明显增长。对于“国五条”的出台，烟台业内人士大多认为影响较小，因为烟台市场本身是内需型，房价不高泡沫小，受土地、人工等成本的上涨，房价也将会平稳上涨。而且刚需是市场的消费主力，受政策影响很小，政策仅会影响改善型客户的置业心态。二手房市场受挫，会有部分需求转向新房。

中海盛宴，花香倾城

中海·紫御公馆插花DIY、凤梨酥品鉴活动温馨上演

春天是万物复苏、百花盛开的时节，阳春三月，港城处处生机盎然。中海·紫御公馆“中海盛宴，花香倾城”活动于3月9日、10日在销售中心温馨上演，活动吸引了众多客户到场，中海地产为来宾们插花DIY、凤梨酥品鉴等精彩活动，更有充满无限惊喜的抽奖环节。售楼处内朵朵鲜花点燃了浪漫气息。现场欢声笑语，充满浓情。活动不仅增强了中海新老业主之间的感情，也为刚刚过去的“三八”妇女节增添了一抹亮丽的节日色彩。

插花艺术的起源应归因于人们对花卉的热爱，通过对花卉的定格，表达一种意境来体验生命的真实与灿烂，恰逢春暖花开之时，中海·紫御公馆带你体验中国的传统插花艺术。以“花”做为主要素材，在瓶、盘、篮、盆等不同花器内造化天地无穷奥妙的一种盆景类的花卉艺术，其表现方式颇为雅致，令人把玩，爱不释手。莅临现场的客户在现场插花大师的技巧传授下，把一支支鲜花装饰成漂亮的花篮。与此同时，中海地产



还为大家准备了象征子孙旺来的凤梨酥，让来宾在插花之余更可纵享舌尖美味。当然，活动当天的抽奖环节、丰富的礼品，让售楼处内热闹非凡，让嘉宾满载而归。

作为中国豪宅缔造专家，



中海地产始终坚持建筑构件的顶级标准，中海·紫御公馆亦是如此。96—141㎡墅境高层“天域”，城央墅境的高尚住区，豪宅的尊贵气质与生俱来；191—281㎡瞰海高层“天玺”，全视角观山瞰海，再现尊崇名流家居

样板。360—440㎡城市别墅“铂宫”，以中世纪欧洲贵族城堡规格，铸造法式建筑的精髓之作，高规格的选材与工艺，让建筑保持着历久弥新的生命，也为港城树立起建筑品质的新典范。

置业高招

选房“屋外细节”要注意



临时停车位

近年新建的小区，车位配比虽达到1:1甚至更高，但多数为“只售不租”的地下车位，地面临时车位较少。在地下车库

屋外的一些相关公共配套设施，往往对居住的舒适度有决定性影响，绝不能忽视。

和车位动辄售价10多万元/个的情况下，临时车位成为业主争抢的资源。

因此，消费者在买房之初，应该根据小区平面规划图，向开发商详细了解临时停车位的配比与使用情况。

地下车库设计

由于排水系统的设计不够完善，地下车库变成“水库”的现象在不少楼盘中都存在。有些小区的地下车库未设门禁系统，从地下车库乘电梯或楼梯可直达楼内各层，导致一层大门的门禁形同虚设。还有一些小区把地下车库的出入口开在南面，由于目前户型设计中卧室多为朝南，夜晚进进出出的车子会影响住户休息。此外，有些小区的地下车库高度较低，装修运货车开不进去，导致业主无法直接通过电梯把装修材

料运到家门口，费时费力的活多了很多。

邻里间距

在国家建筑规范的相关条文中，对楼间距的合理范围有明确规定。当前绝大多数楼盘的规划设计也都遵循这些规定。但有时考虑欠周，导致业主抱怨邻里间距不够“文明”和“隐私”。何先生在市中心某楼盘买了一套复式结构的房子，住进去才发现，阳台隔壁就是另一户的卫生间，轻易就能爬进隔壁人家的浴室，万一两家出点事情，双方都说不清楚。

微楼市

一周微博语录

话题一：

卖房人：不获益也不受损
买房人：我们是弱势群体

“都是弱势群体，当你结婚买房的时候，会发现和我们一样的无可奈何。”北京丰台过户大厅一位排队的买房人愤慨地表示。“我们卖房子的不会获益也不会受损，但买房人负担加重了，而这笔钱也不会给我们，是给国家征走了。”

@平静无忧：中国攒钱留下一代思想根深蒂固。买房不够，花也不敢，这样大有人在。中国银行存款世界第一了吧？

@金融暴风眼：出个房产现货电子交易不就解决了，交易者交手续费，可以现房交割。有了做空机制炒房的人也会在高位抛盘打压房价。

话题二：

香港开发商降价推盘
新房定价低过二手房

最近，李嘉诚“九折”出售旗下楼盘剩余单位，让原本定价就已经贴近区内二手房的新盘价格略低过二手楼价，并为适用买家支付3.75%的额外印花税支出。香港政府楼市新招出台不足一个月，二手住宅市场交易量持续淡静，新盘备受市场青睐。

@随行在路上：一国两制，同一天空下，同样是政府调控行为，效果如此悬殊。

@Honey小田田：急于出手？预测楼价下跌？

话题三：

武夷600亩地仅花20万
闲置10年获利或超50亿

因受制于北京通州的总规和控规，中国武夷在通州的600亩土地至今未开工，圈起的土地里堆满了垃圾。该地块成本极低也就20万元左右。保守估计，剔除各项税费，中国武夷花20万元购买的600亩土地至少可获得50亿元以上的暴利。

@哥本哈根Copenhagen：不是说闲置多久就收回吗？

@回归自然的野马：这就是中国房产。不过这样的事今后是不可能再发生的了。

微“八卦”

30万美元买套房子
发现价值3000万名画

两名美国投资者最近乐疯了，因为他们用30万美元(约合186万元人民币)买了一间荒废的小别墅，而在这间别墅里，他们发现了价值3000万美元(约合1.86亿元人民币)的画作，这些画作属于前屋主——一位不得志的画家亚瑟·皮那让。

@李理CQ：在有契约精神的国家，这些可以做到。想象如在天朝，这跟前屋主又要产生多少的官司纠缠。

@小丹丹apple：天上掉馅饼的事什么时候落我身上啊。

(以上评论不代表本报观点)



发布