

市场动态

港城8月楼市成交量回升明显

楼市旺季马上来到,优惠政策将增多



专刊记者 冉全金

资料片

针对近日楼盘成交量上升趋势,记者采访了合富辉煌烟台区销售总监董云川。据他介绍:“8月楼市成交明显回升,这和楼市马上到来的旺季有很大关系,8月、9月是楼市最好的销售时期,很多项目都选择在这个时间开盘销售,原因是这个时间段客户对楼盘关注度提高,客户活跃度也是全年最高的,这个时间段各项目会出很多的优惠政策,基本上全年优惠力度最大和全年楼市成交量最高的情况也会在这两个月出现。”

8月成交迎来小高峰

8月第1周,烟台楼市住宅项目成交1186套,这是本月初成交的一个小高峰,成交量再次显著回升,同比上周涨幅达到20.3%,烟台楼市8月开局强势。8月第一周,在桦林·颐和苑小区和莱山区山之韵小区的带领下,成交回升仍比较明显。两项目单周成交总量均超过200套,楼市回升明显。此外,7月份销售良好的越秀·星汇金沙、上谷郡和康和新城8月第一周仍

在销售当中。同时,在8月预开盘项目中,仍有不少大项目,接近黄金销售旺季的9月和10月来看,8月上涨的趋势或仍将稳中有升。上周成交前五的小区芝罘区桦林颐和苑成交约277套、莱山区山之韵小区成交约225套、高新区中海·银海熙岸成交约116套、开发区越秀·星汇金沙成交约56套、天马相城成交约51套。五项目累计总成交约725套,占到了上周总成交量的61%。各小区成交量呈上升趋势。

烟台六区住宅项目成交均

价6101元/平方米,同比上涨1.39%,房价总体仍较稳定。自5月份以后,烟台楼市成交均价一直较低,主要与高端项目持续萎靡有关系。在上周销售排行前五的楼盘中,均价最高的为开发区天马相城项目均价7016元/平方米,最低的为莱山区山之韵小区,均价4852元/平方米。

“金九银十”是成交旺季

人们通常说的“金九银十”实际上是一个时间的概

念,在时间上因为9月、10月份秋高气爽,按照人的消费心理,在消费、投资方面心情容易冲动,特别是快要进入冬季和临近两节,家庭消费明显增加。首先是结婚高潮带动房产刚性需求;其次就是在房地产行业方面,很多的楼盘都会选在9月、10月份开盘,这个时候恰好人们的消费心理比较松动,所以构成一个相比于其他月份来讲比较高的购买力,这两个月的消费额会明显高于其他月份,这就是一个“金九银十”的现象。

北京:
库存减少房企“断供”
房源回到9万套

在经历了4个月的“库存告急”之后,北京7月房地产库存房源终于回到9万套的“关卡”。不过,这并不能有效改变作为特大型城市的北京房屋供应小于需求的状况,包括万科企业、保利地产在内的一线房地产开发企业的可售住宅房源,仍处于“历史低位”。

北京市房地产交易管理网的统计数据显示,截至7月24日,北京市住宅库存房源总计90453套。目前,北京市政府已经做出部署,要求在控制新建住宅合理价格的同时,增加住房供应,并将在一定程度上优先对中低价位、中小套型普通商品房预售许可进行审批,以缓解住房供应相对紧张的局面。

深圳:
楼市迎来开盘小高峰
购房客户多达千人

上周末,深圳市场上迎来了4个楼盘开盘或加推。参与个别楼盘购房的客户多达近千人,开发商仍采用“小步推盘”的打法,因此当日去化率普遍达七成以上。受访业内人士称,开发商推盘意愿不强,8月的市场新盘上市量仍将萎缩。8月第一周新盘市场“零上市”之后,终于在第二周迎来了开盘小高潮,有4个新盘上市,3个楼盘为深圳盘,另外一个位于东莞凤岗,但其主要客户和营销对象都面向深圳。8月11日,位于宝安西乡的广兴源圣拿威9栋推出270套小户型,上午9时不到,现场三个选房区已经坐满了人,估计有八九百人。现场客户多为年轻人,有的以家庭为单位前来购房,其中不乏投资客。截至当日中午12时,现场已经售出240套,去化率九成。

济南:
8月楼市火爆
成功预热“金九银十”

据统计,上周,济南楼市共成交商品房1907套。其中,住宅共成交1328套。

8月份济南新房市场预计有13个楼盘开盘,更有53个楼盘针对泉城购房者给出了不同的购房优惠。众多楼盘扎堆入市,且促销优惠力度空前,这也预示着8月份为即将到来的“金九银十”进行了预热。

青岛:
11日住宅网签227套
城阳成交58套居首

11日青岛住宅网签套数227套,城阳成交58套居首位。成交前三甲城阳区/四方区/黄岛区。城阳区成交58套,成交面积5505.25m²,其中普通住宅即144平米以下住宅成交56套,成交面积4955.23m²;四方区成交52套,成交面积4719.28m²,其中普通住宅即144平米以下住宅成交52套,成交面积4719.28m²;黄岛区成交29套,成交面积2659.23m²,其中普通住宅即144平米以下住宅成交28套,成交面积2505.2平方米。

潍坊:
住宅周成交614套
2项目集中入市销量可期

从各区域成交来看,奎文区再次夺冠,潍城区本周成交125套,较上周的224套大幅下跌。寒亭区成交63套,险胜高新区。高新区本周仅成交62套,被挤出前三位。经济开发区成交36套,滨海经济开发区成交18套,峡山经生态经济开发区成交13套。

潍城区与上周相比,成交下降比较明显。而本周作为8月第二周,很多项目还未发力,开盘多安排在下旬或者月底,所以成交有所下降也属正常现象。

记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

市民王女士来电:我们2007年购买了位于福山区福海路福海阳光花园149号2号。2007年交的房到现在为止都没有办理下来房产证,开发商是:烟台市宏荷房地产开发有限公司,可否帮忙问一下何时能帮业主办下来房产证?

福山区房管局:该物业未办理初始登记。

本期帮办记者:本报在2013年4月3日已经就该物业还有537套房子不能办理房产证的问题进行了详细报道,至今为止该开发商仍不能答复媒体记者的疑问。

市民来电(该业主要求不刊登姓名):我2002年购买的牟平区福桥小区位于牟山路557号,这个小区的开发商是桥子建筑公司;我们这个小区的五栋楼至今都不给我们房产证,我们业主办房产证的钱已经交付。可是现在开发商又要求我们再交一万元。能否帮我们问问应该向什么部门投诉?

烟台市住房和城乡建设局:如果该小区业主反映属实

可向牟平区有关部门投诉。

市民高先生来电:我们买的山水龙城A区7号楼一单元的房子于2011年9月份全款付清,2013年元旦交的房。房款付清后向开发商索要发票可是开发商迟迟不给开,请问我们付清全款后开发商是否应该开发票给我们?如果迟迟不给开我们可以向什么部门投诉?

烟台市住房和城乡建设局:该开发商必须五证一书齐全,各项验收合格才能开发票。如果不给开发票请向地税部门投诉。

烟台市地税局答复:在款项付清后向开发商索要发票是合理的;在办理房产证时开发商需要用到发票。如果该业主需要急用发票可以和开发商协商用完后再交回。等办理完房产证再交还给业主。如果开发商拒绝给业主开发票,业主可向清楚原因后向稽查局综合科投诉,投诉电话:6631876。

山水龙城开发商烟台天安置业有限公司工作人员:我们会给业主发票,要等房产证办下来后才能开发票。

编者的话:

近期,我们热线经常接到一些业主的来电反映,买了房子后开发商不给办理房产证的问题。办不下来房产证不能

落户,孩子不能就近上学等一系列的麻烦和问题一股脑儿涌现出来后,才想到一次次的去找开发商协调。购房者通常情况下相对处于弱势,或者开发商当初很多手续并不齐全,购房者没有仔细审查清楚就匆忙签了购房合同,到头来吃亏的只能是业主自己。在此提醒购房者,在签订房屋买卖合同之前首先要审查开发商提供的五证是否齐全,审查时需要特别注意的是:五证用地单位、建设单位及销售单位是否与实际的售楼单位一致。此外,签订合同时对于交房、办理相关证件的具体日期一定要明确约定,切忌使用“大概”、“可能”等含糊语句,以避免日后纠纷发生。

房产五证:《国有土地使用证》是证明土地使用者向国家支付土地使用费出让金,获得了在一定年限内某块国有土地使用权的法律凭证。(国土局)

《建设用地规划许可证》是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前,经城市规划行政主管部门确认建设项目建设位置和范围符合城市规划的法定凭证。(规划局)

《建设工程规划许可证》是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。(规划局)

《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)是建筑施工单位符合各种施工条件、允



本期帮办记者 路艳

许开工的批准文件,是建设单位进行工程施工的法律凭证,也是房屋权属登记的主要依据之一。没有开工证的建设项目建设均属违章建筑,不受法律保护。(住建局)

《商品房销售(预售)许可证》是市、县人民政府房地产行政管理部门允许房地产开发企业销售商品房的批准文件。其主管机关是国土房管局,证书由市国土房管局统一印制,办理登记审批和核发证书。房地产商在销售商品房时,如该房屋已建成,还应持有房屋所有权证书。购房者如需调查房屋的建筑质量,还可查验房地产商的《工程验收证》。

两书是《住宅质量保证书》(保证房屋基本设施如墙体、梁柱等)和《住宅使用说明书》(包含工程分布图,管道排放,线路分布等)。