

投资房产，先算好区域账

专刊记者 刘杭慧

投资房产,选择好区域很重要。烟台房产市场的核心六区各有其特色,着重投资的方式也不尽相同。但随着城市发展,地域界限正在淡化,在不远的将来,烟台房地产将会融合成为一个大的完整的市场。

相对全国来说,烟台房地产市场起步较晚,但是发展潜力巨大。近几年,整个烟台地区的房价一直处于稳步攀升的状态。烟台房地产市场各个区在品质等方面越来越接近,各个区楼盘的价格在慢慢持平,建设高品质楼盘已渐渐成为一种共识。

芝罘区

芝罘区作为城市中心,是烟台的经济、文化和交通的中心,经济发达、交通便利、人口众多,加之市中心土地越来越少,所以芝罘区的平均房价目前在市区中是最高的。但是芝罘区的高价房主要集中在中心区内,特别是滨海广场附近及南大街沿线,已成为高档公寓和写字楼的集中区域。

而南部新城的崛起,也带动了周围房价的上涨。但是由于交通和周边环境的限制,房子的价格也受到了一定的影响,所以房价与核心地带有一定的落差。但是随着交通状况的不断改善,城市基础设施建设的日趋完善,这一情况正在慢慢得到改变。

莱山区

莱山区有着得天独厚的海景优势,位于滨海路一线的海景豪宅价格昂贵,拉高了莱山区的整体价格。与此同时,烟台市政府以及其他一些政府机构的落户使莱山成为烟台新的城



投资房产一定要了解区域特征。 宫玺 摄

市中心,行政、文化、商业、体育、金融等方面的配套日益健全完善,对莱山区的房地产市场产生了很大影响。很多人都看好莱山区的发展潜力,因而选择在烟台未来的城市中心安家落户。

目前市府区域开发项目扎堆,且体量普遍较大,相互产生竞争压力,除促使开发商提高项目品质,完善营销思路外,对价格攀升也产生了一定的抑制作用。

而沿迎春大街向南至澳柯玛大街沿线,也是莱山区房产市场的另一个热点。作为副中心,这里集中了一定的购房需求。

高新区

高新区处于莱山、牟平两区交界的枢纽位置,又拥有稀缺不可再生的滨海土地资源,随着电子、制药、新材料等企业高端人才、企业的争相集聚入

驻,高新区的房产投资潜力将日益凸显。未来高新区将着力以“高端”的概念进行地产开发,在景观、交通、视线、配套服务等上佳的地段引入品牌高端地产。

开发区

开发区近几年发展迅速,集中了烟台绝大部分的工厂企业,辖区内人口众多,特别是外来工作人员不断增加,为开发区的房地产市场带来了巨大的发展潜力和购房市场,进而吸引众多的房地产投资商越来越关注开发区的房地产市场,并在此投资。再加上西部一系列靠近金沙滩的高品质海景住宅投入市场,更是激发了开发区房地产价格的快速增长。

福山区

福山区因为与芝罘区较远,自身大型的商业圈也没有形成,又没有开发区靠海的优

势,因此住宅的价格相对较低,所以就成为了年轻人购房者的第一选择。正是由于没有外在的优势,因此福山区的楼盘多以低价格、高品质来赢得消费者的青睐。但是随着整个市场的价格上涨,福山的房价也随之快速走高。

牟平区

牟平区作为距离烟台市中心最远的一个区,前几年在房地产开发方面一直扮演一个默默无闻的角色,价格更是长期处于低谷。但是近几年,牟平地产开始发力,大量地产项目频繁推出,主要是由于烟台主城区的不断东拓,莱山城市新中心地位的确立,牟平基础设施的不断完善以及与主城区不断高攀的房价之间形成的低洼吸引力。随着土地放量的加大和新楼盘的加快推出,势必带动牟平区楼盘的销售价格快速提升。

业内资讯

新一年投资趋稳 房价会软着陆

“我们认为明年(房地产市场)需求在下降,当需求增速迅速下降的时候,它会带动销量和房价软着陆。”在2013年12月举行的华中科技大学深圳校友会建筑分会双年会上,深圳世联顾问股份有限公司董事长陈劲松作为演讲嘉宾,对2013年楼市进行总结并对2014年市场做出一些预测。

在当天的演讲中,陈劲松首先总结了2013年楼市的总体情况。根据国家统计局2013年12月

10日公布的数据显示,当年1—11月份,全国房地产开发投资77412亿元,同比增长19.5%。在陈劲松看来,这个数字意味着中国房地产接近顶点。同时,全国各城市尤其是一线城市地价高企累积风险较大。

在成交量上,陈劲松表示,从世联的一线成交数据中看到,目前市场上90—144平米改善型住宅成交占比过半,意味着整体消费升级,因此尽管行业总成交面积已进入中期高位

平台,但消费升级依然可以维持平台整理。

陈劲松表示,明年二线城市比一线城市表现更好,投资客不会明显增加,以投资回报溢价为基础的营销包括旅游地产明年可能会比较麻烦。35岁以下绝对是需求主力,且占比会持续提升。144平米大户型滞销依然不会改变。一线城市由于租金长期持续上涨带动房价上涨。二三线城市商业泡沫凸显,价格回调,商业土地进入

寒冬。

对于房地产企业,陈劲松认为,明年上市房地产开发商财务稳健,对抗行业周期波动能力提升。销售回款质量比较差,高位加杠杆,过于激进的中小开发商将面临短期偿付危机。开发商利润和净资产收益率趋势下滑,粗放式发展一去不复返,开发商经营、竞争将面临严酷的精细化竞争考验。房地产服务业进入转型新时代,整个行业将会诞生新的服务内容。

如何验房?看专家支招

验房有哪些步骤?新交付的房子最可能出现哪些问题?记者采访了业内相关专家,请专家为读者的新房体检大事支支招。

验房四步骤

专家介绍,验房有以下几个步骤:首先观察天花板、地板、墙壁是否平整;其次,通过敲击墙面和地板检查是否有空鼓现象;再次,确认厨房、卫生间的各种管道是否齐全,检查是否漏水;最后,依次检查门窗是否可用、是否有裂缝。

工具要带齐

如果想自行验房,可以带上

这些工具:

1.试电笔;2.钢卷尺;3.小锤子;4.电筒;5.纸巾;6.盛水器具、乒乓球;7.计算器;8.笔和纸;9.报纸,塑料袋;10.易贴便条一叠;11.小镜子;12.铝梯;13.文件袋。

对着合同查

除此之外,专家还提醒读者要仔细核对买卖合同上的设施。最好把水表、电表数字、楼高、马桶坑距、浴缸长度和宽度、冲淋房尺寸、吊顶高度都记在一个自己的小本子上,同时把一些问题写在物业公司提供的纸张上。



楼市情报站

保利·香榭里公馆

新年置业计划全面启动

保利·香榭里公馆均价7200元/平方米,保利悠悦在故乡,新年置业计划全面启动。保利·香榭里公馆三期116平方米舒适三居,限量预约中;143-173平方米阔绰三居,应市加推;75-170平方米醇熟现房即买即住,购房送小棚。现首付5万元起,即可轻松入住保利。

阳光首院

全款享9.8折 按揭9.9折

阳光首院三期花漫堤7层电梯花园洋房面积是110-126平方米,首层花园可种花养草,顶层有大露台。现在均价7400元/平方米,交5万元可抵5.5万元。全款可享9.8折,按揭享9.9折,指定时间内交款再享9.95折。目前在售房源是75-105平方米,楼号是高层49#、50#和小高层53#、54#,起价4700元/平方米,均价5500元/平方米,全款9.9折。目前49#、50#、53#、54#号楼在建,建到8层左右,多层38#、43#号楼已封顶。

万科城最低首付15万

助年轻人实现安家梦

万科城目前均价再度回归7000元/平方米,首期开盘推出的14、15、16、17、19号楼,共计712套房源,包括高层和小高层,均为成品房。户型77-135平方米,目前所剩无几。现在购房可享受全款9.7折,按揭9.8折的优惠。同时,77平方米臻装两居,以仅约15万元的低首付,帮助广大青年置业者实现独立安家的梦想。

金地·格林世界

年底清盘全款享9.9折

金地·格林世界年底清盘一口价,5900元/平方米起,具体请到售楼处咨询。现全款享9.9折优惠,按揭暂无优惠。4号楼已封顶,绿网已撤。

中铁·逸都

三城团购享9.5折优惠

中铁·逸都高层均价7000元/平方米,小高层均价7500元/平方米,洋房均价9000元/平方米。2013年12月份起,中铁推出三城团购的优惠政策,购房享受9.5折优惠,同时推出四套特价房源,平均47万元/套。中铁·逸都一期现房发售,二期现已全部封顶。

保利·紫薇郡

新品绽放再续美好

保利·紫薇郡99-150平方米新品即将上市,芝罘城心绝版花园洋房,赠送超大面积私家庭院,层层退台、花园露台,层层花与院,真正带花园的花园洋房,让每家盛开一个小花园。