



## 异地购房者青睐烟台海景房

专刊记者 孙芳芳

去年7月上旬,东营市民刘哲一家来到海滨城市烟台,准备在烟台度过清凉夏日,因为这里有她家的一套住宅。像刘女士一样来烟台避暑的外地房主越来越多,在烟台沿海一线房产项目中,约有三成楼盘由外地人购买。据称,一个500套住宅的观海小区里,就有90多户是夏天来暂住的外地人。

刘女士告诉记者,因看好烟台凉爽的气候,2009年的时候,家人共同决定在烟台买套海景房,她的房子在烟台滨海路旁的黄海城市花园小区,住在刘女士对门的是从北京来烟台置业的丛先生。在刘女士居

住的小区,停放的私家车很多都是外地牌照,北京、辽宁、济南等地的车辆随处可见。

烟台滨海路边某小区物业负责人称,该小区有500套房子,约有170套是被外地人购得。在这170套中,有90多套住户是在夏天才来住上几个月的外地人。同样在烟台滨海路边的另一个小区内,物业公司的工作人员介绍称,他们小区有15%到20%的业主是这种“候鸟”房主。

“自己的房子住着舒服,想什么时候来就什么时候来,想玩多长时间就玩多长时间,比住旅店方便且实惠。”刘哲这样解释她在烟台购房的原因。北京的丛先生也表示,既然是避暑,就不是三两天的事,自己买套房子在海边,吃喝玩乐都方便。

在采访中记者了解到,异地购房者产生沿海置业的想法,主要源于城市污染的日益严重。“家里的老人有支气管炎,城市的空气不好,会成天咳嗽,住在沿海空气质量好的地方,会让呼吸道的疾病改善一点。”侯女士去年刚刚在烟台购置了一套海景房。

此外,城市热岛效应是催生购房者沿海置业的一大原因。每年夏天,山东省内胶东半岛的气温总会比济南等内陆城市低2℃—3℃,炎热的气候使不少内陆市民沿海寻凉。“夏天海边有海风吹拂,本身温度又比济南低点,所以感觉不那么热,在沿海过夏天确实要舒服得多。”济南的严女士打算在夏天来临之前在沿海购置一套公

寓,今年夏天就带着老人到海边度假休养。

同时,长期以来打上“价值高地、价格洼地”标签的烟台地产,其价格优惠也成为购房者蜂拥而至的另一个原因。近年来青岛较高的房价,让不少市民望而却步,一些沿海置业的购房者将目光投向了烟台。

“青岛的房价较高,而且还限购,能适合购房者投资的公寓产品并不多。而随着大型房企入驻烟台,提升了城市整体的住宅水平,引得大批有购买力的购房者跟随品牌房企异地置业。2013年,位于烟台的龙湖·葡醍海湾大卖,就是因为他们的产品触动了沿海置业人群的神经与需求。”业内人士介绍称。

### 数字楼市

#### ●1172套

继红五月首周广州房源冲刺放量入市之后,本月第二周并没有延续首周的情况,而是呈急速回落态势,创下了连续5周的新低。据统计,上周(5月5日—5月11日)广州11区共发放8张预售证,共1172套房源,全部为住宅。环比之前一周(3928套)的巨量,大跌了70.16%。五月前两周,广州新增房源量大起大落,五月楼市走势扑朔迷离。

#### ●3.8万套库存

6家楼盘开盘,累计推出1000多套新房源——刚刚过去的双休日,南京楼市又迎来一个推房小高潮。截至目前,全市的新房库存量也再次超过3.8万套大关,并创下今年以来的新高。

#### ●相差近两倍

值得关注的是,京津冀“1小时”圈房价悬殊甚大。以北京副中心通州的华远铭越为例,目前房价约两万六千元每平方米,而亦庄板块的金茂悦价格已经奔向4万元关口。据了解,以北京为中心,1小时车程内,房价差距十分惊人,最高可达近两倍左右。

#### ●24家盈转亏

有分析人士认为,房企销售额结转的逐渐减少也影响了业绩,而中小房企融资压力大,降价甩货导致净利巨变。

更为值得注意的是,对比142家上市房企2013年年度净利润数据可知,28家企业出现业绩“变脸”的情况,其中,廊坊发展等4家房企净利润由亏损成功转为盈利,24家房企则是上演了“盈转亏”的业绩巨变式变脸。

#### ●251套

5月第2周,宜昌市商品房共成交251套,住宅成交面积26573.07平方米。

其中,西陵区成交21套,面积2223.35平方米;伍家区成交115套,面积11652.73平方米;夷陵区成交29套,面积2764.67平方米;猇亭区成交7套,面积617.72平方米;点军区成交59套,面积7243.42平方米;宜昌开发区成交0套,面积0平方米;西陵开发区成交20套,面积2071.18平方米。

编辑:刘杭慧 美编/组版:于蕾

## 异地购房五部曲

### 1 熟悉当地购房政策

不同地方均出台有不同的购房政策,如户口迁徙、政府补贴等。同时,如果是贷款购房,还需要了解当地的贷款利率政策,不同银行的利率可能存在差距。不同地方对于二次置业、多次置业也都有不同的规定。如果是公积金购房,还需了解是否可以异地使用公积金。

记者走访烟台四大行了解到,外地户口购房者只需出示一年以上社保证明或个人所得税纳税证明,即可到银行办理个人住房贷款,享受同本地户口居民相同贷款利率,即首套房贷执行国家基准利率,二套房贷执行国家基准利率上浮10%的标准。此外,建设银行工

作人员表示,无论外地本地户口,在建行办理个人首套房贷时,首付比例超过50%可享受贷款利率九折优惠。对于外地户口购房者需要出示的证明,工商银行工作人员告诉记者,社保证明由社会保障中心负责开出,只要按时缴纳社会保险超过一年,证明很容易拿到手。对于没有缴纳社会保险的外地购房者,可到烟台市地税局申请个人所得税纳税证明。

### 2 恰当估计经济实力

外地人来烟购房,其形式大多是二次甚至多次置业,目的在于投资兼自住。但房子毕竟是动辄几十万元的东西,因此在行动前一定要恰当估计你的经济实力,并最终根据自己

的可承受能力选择相应价位的房屋。

### 3 了解开发商诚信度

不仅仅外地人,即使本地人购房,一般在与开发企业打交道时,都处于相对劣势。因此,在购房之初,应该对你所心仪房屋的开发企业诚信有基本了解。在不了解或者没有时间了解异地市场的情况下,应尽量选择有能力、口碑较好的大型品牌企业。

### 4 充分了解项目背景

一般情况下,楼盘的环境和价格优势往往容易引起你的关注。但在下单之前,一定要了解清楚房子本身的合法性,未

来区域发展等,切忌盲目跟风,不要因贪便宜而购买了小产权房。一般而言,合法销售的房子必须具备“五证”:《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》及《商品房销售(预售)许可证》。

### 5 保证资金划拨安全

异地买房需要将大量资金划转到所购房城市。因此,确保资金在流通过程中的安全也显得非常重要。一般不建议携带现金,而是通过银行转账,可以选择电汇、转账、支票,异地存取款等多种方式进行。同时,一般情况而言,资金应该划拨到房屋所属开发企业账户,而不是售楼员等某个人账户。

