

## 港城九月预计21盘入市

# 抢占销售黄金期,或以低价换量

专刊记者 刘杭慧

九月是收获的季节。同样,从楼市角度来说,楼盘的传统销售旺季——“金九银十”又回来了。据统计,9月烟台将有21个项目开盘,开发商为抢占销售黄金期,纷纷出招,或将低价来换取高成交量。

▶“金九银十”是市民置业的好时期,图为市民观看楼盘项目模型。



据了解,八月份烟台六区共有16个项目开盘,其中以开发区数量最多,有海鑫花园、华明星海湾、天马相城、富饶中心、越秀·星汇金沙、万行中心、蜜橙七个项目。较之前几个月,八月份小幅开盘潮就已初现迹象。

八月份,六区新建商品住宅共网签1845套,其中,芝罘区以541套居首位;开发区以427套紧跟其后,居第二位。成交均价方面,八月份六区项目网签均价为6901元/平方米,其中,莱山区均价为8805元/平方米,成为六区中销售

均价最高的区域;福山区位居六区价格低谷,均价为5652元/平方米。

楼市传统销售旺季“金九银十”一年只有这么一次,因此各开发商趁机造势,抓住时机,积极入市。如何完成全年任务也许就要看对最后这拨热潮的抢夺了。抢眼的优惠力度,精彩的营销活动……各大楼盘纷纷使出浑身解数,势必在这个销售黄金期奋力一搏,一挽年初以来的低迷景象。

2014年已过去大半,房地产行业“慢节奏”前进,购房

者受观望情绪影响延迟入市,开发商蓄客不足推盘节奏放缓。随着“金九银十”的到来,很多项目面对年终销售任务以及资金压力不得不抓住最后的销售节点集中入市。据统计,包括周边县市在内,9月烟台预计有21个项目开盘加推,其中,不乏像绿叶·五彩都会、海峰等新项目首次开盘面世。

9月预计开盘项目多集中在中东部地区,芝罘区预计开盘项目为6个,是六区中开盘最多的区域。高新区后起发力,在这个销售节点开始

集中入市,尤其是新盘首开,房源供应激增。8月,高新区中海国际社区取得1106套预售房源,高新区兴盛·铭仕城首期取得1607套预售,项目抓紧第四季度最后的营销节点纷纷抢跑,炒热区域市场。

不少开发商选择抛出了低价入市的信息,这能否激起购房者的购买热潮?专家表示,预计随着“金九银十”供应高峰的到来,房企在加大推盘力度的同时,合理定价,有效促销将会吸引刚需入市,市场成交或将出现季节性环比回升。

## 金秋选房防误区

“金九银十”之际,开发商们又发起了新一轮的促销攻势,不少人开始蠢蠢欲动,但是又因为房价的起伏而犹豫不决。业内人士为购房者指出几个明显的买房误区,并附上正解供大家参考。

### 误区一:买涨不买跌

现在很多消费者买涨不买跌的想法成了主导。事实上,在楼市里永远没有所谓的顶和底,也没有哪个人会知道未来跌多少或涨多少。普通老百姓更应做个理智的购房者,当身边的人都火热入市买房的时候,自己最好不要去凑热闹。而在别人恐慌选择观望的时候,一定要清醒,在看跌的时候选择一个合适的价位出手,这样才不会被动所“迷惑”。

### 误区二:攒够钱才买

“攒够钱再买房”,这是一个绝对错误的理念。其实正因为没钱才更要买房,否则,结果就是等你攒到足够的钱时,房价涨了钱又不够了。”业内人士认为,购房时也要掌握窍门,充分利用好贷款政策。

普通老百姓能够用到贷款的唯一机会可能就是房贷了,第一次购房的利息又是如此优惠,当然得用。当然,我们既不能套用美国老太太的故事,也不能套用中国老太太的故事,而是要取其精华。

### 误区三:炒房能赚钱

很多老百姓看到房价涨了以后,觉得自己上班辛辛苦苦好多年还不如炒房赚的多。殊不知炒房是很专业的活,一不小心就被套。因为房子变现手续复杂,税费繁多,周期长,碰上调整,或者你的眼光不准,你就很难脱手,最后只能被动的“炒房炒成房东”。压了资金,耗费了时间,影响了工作,最后心力交瘁,得不偿失。

业内人士建议,千万不要有短炒的心理,要有一种长期投资的心态。如果要参与房产投资,可以选择让专业人士帮你打理,回报也比较稳定。如果自己要做,就一定要多方调查和研究,对自己的资金要有一个至少2年以上的安排规划,也就是说在2年之内不会担心断供问题。

### 误区四:迷信广告语

很多老百姓获取购买信息的渠道来源于楼盘的各种广告,殊不知房地产广告是开发商们的“美好愿望”,这个愿望能不能实现,最主要的是取决于开发商的实力和良心,所以,楼书、广告语、宣传册等只能参考不能全信。

业内人士认为,要对项目有个全面客观的认识一定要到现场去实地调查,走访、分析,找可靠的专业人士请教,找老业主了解真实现状。

### 误区五:买房要一次性到位

这又是一个错误的观念,有的老百姓为了所谓的一次性到位花费了很大成本,到后来卖房时才发现自己多浪费。社会经济在发展,很多东西都在变化,也许你今天的想法是这样,但过几年你个人的家庭、工作、职业、经济收入等都会发生变化,到那时你的计划和想法又会不一样。

如果你的经济条件好了,你肯定会不满足要改善居住条件;如果你经济不好,而你的房子升值了,为什么不可以卖掉换取现金去做别的投资?业内人士建议最多只做5到8年的打算,5年以后会有什么变化,可能很难想象。

## 九月:烟台楼盘的制高点



专刊记者 冉全金

黄金九月是各开发商销售的最佳时机,为抢占市场份额,开发商或放出低价,因此,9月也是置业者考虑置业的最好时机。相比往年,今年全国的地产形势比较疲软,所以这个9月,房地产市场需要一个爆点。通过记者踩盘,我们来盘点一下抢占黄金九月即将开盘的那些楼盘。

### 芝罘区预计六盘开售 市场需求点集中

据了解,芝罘区即将有6个项目在9月份开盘:位于芝罘区机场路下曲家(交警三大队北100米路西)的金象泰吉祥家园,预计销售均价在6500元/平方米,开发商推出“认购的VIP用户3万元可抵5万元”的活动,该项目适合刚性需求的置业客户;翡翠明珠位于通世路,老市政府南200米,现在开始接受咨询;山语世家预计销售均价在13000元/平方米左右,适合改善型的置业客户,项目位置在青年南路黄务

中学西侧,推出的优惠是交5万元抵8万元;海峰项目位于幸福路与祥帆路交会处西北角(烟台海港医院北500米),现在一期已开盘,认购阶段首付5万元,1万元抵3万元;大成门项目位于南大街149号,预计销售均价为7500元/平方米,开发商推出8号楼90-122平方米新品,首付5.6万元起;有优越教育资源的阳光上城项目销售均价为8600元/平方米,位于鲁东大学南,现在推出B地块二期,11栋小高层,117-140平方米;18栋塔楼,60-103平方米。一次性付款优惠500元/平方米,首付60%优惠300元/平方米,首付30%优惠100元/平方米。

### 莱山区预计五盘开售 投资、刚需并举

绿叶·五彩都会是莱山区最为抢眼的项目之一,项目地理位置优越,位于莱山区港城东大街以南,金滩东路以北,长宁路以东,长安路以西,已推出甲壳虫公寓,现有“一万元抵两万元,人会再减3000元”的优惠,项目一面市就吸引了很多客户的青睐,特别是搞投资和首次置业倾向小户型的客户;益丰御祥大厦,预计均价7380元/平方米,项目位于港城东大街与迎祥大街交会处西南50米,开发商现阶段推出“首付30%每平方米减

30元,首付50%每平方米减50元”的优惠。

此外,弘邦宝第、海坡度、蓝海小宅等项目也预计在本月开盘。

从事多年房地产销售工作的张经理告诉记者,“今年的市场两极分化比较严重,主要原因是市场上有很多观望的客户,从9月即将开盘的情况来看,主要开盘的项目集中在芝罘区和莱山区,这两个区的市场相对比较稳定,主要还是针对刚需和改善的置业客户为主。面对今年的市场,很多地产开发商,都走得比较保守,也有很多原本计划今年开盘和开建的项目暂时延后,等待市场时机。”

