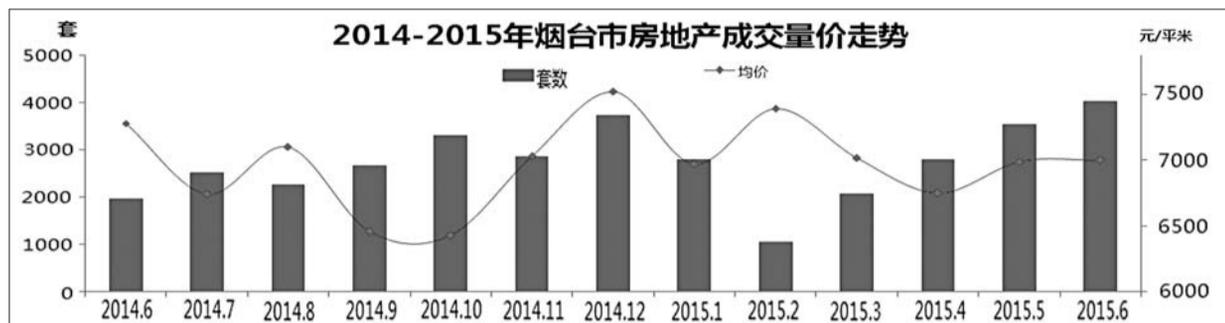


6月成交同比翻倍,烟台楼市亮眼

分析称楼市已触底,下半年或将稳步上扬

风雨半载,烟台楼市统计情况陆续对外发布。烟台房地产整体温和回升,根据同策咨询数据显示,烟台2015年上半年新房成交实现五连涨,多家分析机构认为楼市见底的预期增强,下半年市场或将稳步上扬。

本报记者 张晶



6月成交破4000套,近一年半最多

近日,同策咨询公布2015年烟台房地产市场半年报,数据显示2015年上半年烟台市内六区新建商品房成交16169套,同比去年出现上涨。

烟台上半年成交走势呈V形走势,2月成交量跌入谷底,跨过“深V”态势,从3月开始到目前,成交量一直处于稳步上升阶段。6月份市内六区房地产

新建商品房成交量达今年峰值,上半年翘尾收官。

6月,烟台新房共成交4008套,环比5月上涨13.9%,同比去年上涨104%。数据一对外发布便引发业内关注。月度成交量突破四千套,达到一年峰值,成交面呈现稳步上涨的趋势。根据同策咨询提供的数据,从2014年1月开始,截至目前,烟台成交量

一直徘徊在四千以下,6月成交量再次创下新高。

此外,烟台市内六区新增供应4158套,环比上月供应套数下滑46.6%,6月楼市新增供应大幅回落,与成交量相比,供求关系保持平衡,本月去库存压力较小。

近期伴随市场对楼市见底的预期加强,新品推盘与平价

促销逐步吸引观望客户入市,成为支撑楼市成交的双动力,楼市成交量稳步上扬。

在刚结束的烟台住宅博览会上,多家国有房企相关负责人表示,由于四五月份市场表现较好,市场暂时不会有太多需求,对6月的期待不太高,然而6月数据的公布却令业内人士吃了一惊。

上半年房价呈W形波动,6月微涨

房价一直是购房者关注的焦点。同策咨询公布的数据显示,从2014年12月到今年6月份,作为三线城市的烟台房价也出现持续波动,整体呈现出标准的W形,目前房价走势平稳。

6月全市六区成交均价7002元/平,环比5月上涨

0.2%,同比去年下滑4%,月度成交均价稳定。

去年1月到今年6月这一年的成交数据来看,去年12月份的房价在这一年半内达到顶峰。

由于每月推出的项目结构不同,今年1月房价环比出现结构性下滑,2月份房价环比结构

性上涨,之后一路下滑,5月房价环比上涨,6月房价也出现微涨,走出完美W形线。

同比去年,除2月份同比上涨之外,上半年烟台房价同比均出现不同程度的下滑。

房价一直是购房者关注的焦点,“买涨不买跌”的购房习惯在本轮楼市波动中经受考

验,观望情绪一直比较浓厚。

据记者调查了解,很多买房的市民一直对房价本身“吃不准”。房价跌了担心买了吃亏,房价涨了认为有可能再次跌下去。烟台的库存一直居高不下,一些看不清形势的购房者都在等,想看看楼市的“底线”在哪里。

政策连续刺激,市场或将触底

相关人士表示,烟台房地产市场的温和回暖,与政策的连续刺激有关,与库存较大的房企平价促销有关,与市场的刚性需求有关,是多方共同发力的结果。

截至目前,今年央行连续三次降准降息,此外公积金贷款首套房首付比例降为2成,二套房首付比例下调至4成,二手房交易营业税“5改2”等

等,政策暖风频吹。

就本土政策而言,早在今年4月份,烟台市住建局等14个部门联合下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》,从行业转型升级、金融支持、优化商品房结构、放宽户型限制等多方面做出重要调整。

同策咨询相关人士表示,无论从国家层面还是本土政策,都对释放购房需求产生极大利好。

此外,鉴于烟台新房库存高居态势,房地产企业也根据市场供求,展开多种营销方式,平价促销也促使购房者积极入市。

一线城市早已反弹,烟台作为三线城市,楼市上半年的成绩单也能差强人意,下半年房价怎么走?促销力度怎样?市场反响如何……都还是未知数。

有分析机构认为,市场触底的可能性极大,下半年将稳

步上扬,延续上半年的利好态势,但是也有业内人士表示预期分化依然严重,市场仍会有观望情绪。

烟台金石房地产顾问有限公司总经理陈哲表示,6月中股市动荡,人们对股市的观点分化比较严重。楼市作为股市之外最大的替代品,股市暴跌能否给楼市带来利好,目前还无法确定。

房价暴涨百万,房主反悔强收房

深圳一处房产发生买卖纠纷,辣椒水喷到买房者婴儿

本报讯 据南都报道,4日上午,为争抢深圳龙岗坂田万科金色半山一套房产的控制权,买卖双方持续对峙。

曾永科属于换房族。他和妻子在3月底与卖家签订买卖合同,以总价350万元购买坂田万科金色半山一套双拼户型。

最初买卖双方沟通是愉快的。合同约定在4月5日先行交房给曾永科,这是考虑到曾永科与妻子刚育下一个孩子,可提前装修空置散味。

不过随着“3·30新政”之后房价暴涨,双方蜜月期结束了。曾永科说,他了解到这样的房子目前市值450万元,而卖方认为,这套房子市值480万。从两人说法来看,这套房产增值已超过100万。

经过双方多轮谈判,最终达成加价36万元的共识,并由曾永科承担过户前的房贷。但是这笔钱究竟是写进合同,还是一次性付款,支付方式上双方未能达成一致。曾永科妻子一度宣称要跳

楼,拒绝在合同上再加价。

卖方谢国义夫妇则坦承违约,表示要违约到底收回房产,再听候法院判决。记者了解到,二手房买卖合同中对于违约赔偿为双倍定金或成交价的20%,如果法院顶格判罚此案中违约金最高为70万元,相对于暴涨百万的房价,仍有利可图。当然如果法院支持继续履行合同,则卖方可能面临竹篮打水一场空。

在媒体记者到达之后,曾永科夫妇打开房门,谢国义夫妇等众多亲属一哄而入,他们随后开始清理房间。

双方都报了警。派出所民警带着协管员赶到现场,一名协管员意外启动了手持的辣椒水装置,曾永科怀里婴儿的眼睛也被喷入辣椒水。房间内一时大乱,简单冲洗之后,民警带着曾永科夫妇以及孩子前往医院,而卖方谢国义夫妇并没有因为意外而停止清理房间。最后,房屋控制权重新回到谢国义夫妇手中。



辣椒水意外喷到婴儿,孩子母亲(中)情绪激动。 南都发

律师:买方可起诉,请求继续履行合同

山东新亮律师事务所律师王新亮认为,商品房买卖过程中,如果买方已经付清房款,并住进了房子,那么,买方可以通过法院让卖方协助过户。如果买方还没有付清房款,即使住进了房子,房屋实际产权还在卖方,那么卖方终止履行合同属于债权债务,卖方需要承担违约所造成的损失。

针对这种情况,律师张大伟认为,买方可以向法院起诉,请求继续履行合同,如果没有正当的理由,法院会支持买方。

本报记者 时培磊

相关链接

卖房炒股 还是卖股买房?

股市忙活大半年,一夜回到半年前。随着楼市升温再次挤入热门话题,卖房炒股还是卖股买房便成为大家争论不休的问题。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,去年7月直至今年一季度,楼市根本挤不进中国人的主流话题圈,大家只对股市热乎。但是今年4月份以来,随着深圳房价一跃而起,随着一线城市地王频现,随着上海、北京、广州房价涨起,甚至有人开始卖股买房。

南京证券研究所所长助理、高级策略分析师温丽君却表示,牛市仍在半山腰,地产作为投资品的吸引力也在下降。因为,目前货币政策仍有宽松空间,居民储蓄大搬家进程仍在延续,公募基金规模仍在不断攀升,无风险利率下行,改革加速的牛市根本动力并未改变。

中国房地产业协会副会长任志强认为,2015年的年底房价上涨是确定的。4月份的城市房产涨跌变化已经告诉大家了,少量城市的销售已从负数变成正数了,可能到9月份以后就从负变成正的增长。“现在中央出台了这么多政策,这只能让我的预测更容易实现,但没有这些政策,可能也是这种趋势。投资下降,新开工下降,土地下降,都是负的,供不应求,肯定会涨。”

据新华社等

一二线大涨 三四线过剩 都会是麻烦事

2015年上半年,谷底徘徊一年之久的中国楼市触底反弹。不过,观察人士指出,这场由局部楼市升温带动的反弹蕴含分化隐忧:一些地区楼市已在酝酿大涨,而另一些地区却有持续下跌之忧。

今年以来,中央定调稳定住房消费,多轮信贷金融政策的持续加力以及各地出台的一系列宽松政策,促成了上半年改善性购房需求的持续释放,支撑了楼市复苏。

与之相伴的是一系列“新高”数据的产生。伟业我爱我家市场研究院提供的数据显示,2015年上半年,北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州,成都8个重点城市的楼市交易量普遍走出2014年低谷,甚至出现多年成交新高。例如,北京市上半年二手房成交量同比大涨91%,杭州、天津两地的二手房成交则分别创下当地近9年和10年的同期新高。

今年5月份大中城市房价由跌入涨的“拐点”显现,百城房价连续两个月保持上涨态势,房地产市场也在加速回暖。其中,领涨全国的深圳市6月房价环比暴涨6.58%,同比涨幅高达13.67%。

一些业内人士认为,一二线城市库存压力减轻和投资客的再度入场,可能在当地酝酿房价暴涨的风险;但与此同时,一些三四线城市则似乎出现了政策“免疫”,楼市难以走出低谷。

一二线城市市场资源集中、土地热销、市场活跃度高,对楼市政策的反应也十分灵敏,而三四线的房地产市场尽管地方托市政策频频,却在不断丧失“吸引力”。中原地产首席分析师张大伟指出,这会加剧一二线楼市的暴涨和三四线楼市的过剩风险,对两者而言皆是隐忧。而且基于这种越来越大的差异,官方在出台全面性的房地产政策时必须更加谨慎。 据中新社