

降息利好带来购房良机

专刊记者 夏超

中国人民银行决定,自2015年10月24日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低社会融资成本。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%;自同日起,下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。同时,为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励,对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率0.5个百分点。业内人士分析,此次“双降”有利于降低购房者置业和房企融资的成本,有利于第四季度楼市的继续回暖。

这是央行自2014年11月起的第6次降息,本次降息后,五年以上的贷款利率调整为4.90%。而住房公积金贷款利率保持不变,五年以上的公积金贷款利率依旧为3.25%。这也是自1996年5月

份以来,5年以上商业贷款利率4.90%、公积金贷款利率3.25%均为历史最低。

受新政的影响,港城楼市在刚刚结束的十月第四周小幅回暖。六区共成交920套,其中开发区以386套居首。成交均价却小幅下降121元/㎡,回归到6501元/㎡。同时,本周六区项目集中取得预售许可证,大批新房源入市。

锐理数据显示,十月第四周烟台六区新建商品住宅共网签成交920套,环比上涨17.5%。其中,本周开发区回归销冠,成交386套,远超其他区域。主要贡献项目有:开发区万达广场124套,衡悦广场62套,天地一品40套,越秀星汇金沙32套,中粮朗云19套。

芝罘区本周网签175套,位居六区第二位。其中,芝罘名第网签28套,万科青年特区网签10套,怡丰佳苑网签10套,海峰网签8套,德信润福园网签7套。芝罘区网签房源以老盘为主,且每个项目网签量较少。



福山区本周成交106套,位居六区第三位。其中,福瑞福海门网签24套,金华家园网签10套,铂悦府和阳光首院分别网签9套,福地尚苑网签6套。福山最近处于较为沉寂状态,老盘主要致力于去库存,众新盘尚未入市。

本周六区成交均价小幅下降,为6501元/㎡,环比降121元/㎡。其中,莱山区和牟平区降幅最大。究其原因,主要由于本周该区高端项目跌落成交榜,众多刚需盘将价

格拉回到正常范围。

烟台房地产网统计显示,本周六区仅有一项目开盘:芝罘区万科璞悦湾。该项目作为万科海云台和万科青年特区的洋房组团,本次推出48套房源,折后均价标准层8500元/㎡左右。房源面积主要集中在100-130平米,适合改善型购房者。

业内认识分析:随着降息、降准的出台,购房者还贷成本降低,这些利好将助推下半年楼市的持续稳步回升。

央行双降带来利好 楼市能否应声回暖

专刊记者 孙芳芳

在经济下行的压力下,央行降准降息成为了“新常态”。伴随着霜降,金融界的“双降”也终于落地,央行年度第六次降息虽然早已在预料之中,但仍然引起了关注。上周,央行宣布下调金融机构人民币存款基准利率及金融机构人民币存款准备金率。专家分析,历史上的负利率对股市的刺激主要是短期的,而对楼市正面影响更大。也有地产行业人士认为,在实体经济不景气大背景下,降准降息对楼市的影响力大不如前。

按照以往的经验,“双降”

会对楼市带来显著的刺激作用。开发商的融资成本会进一步下降;对于购房者而言,最明显的体现是每个月的月供会减少,购房欲望增强,然而购房者却有不同的声音。

这次降息对房贷成本具体影响究竟有多大呢?以100万元30年期的等额本息还款房贷为例,降息后每月可省下153元,累计还款金额将减少55078元。这使得买房者的利率成本再度降低,房贷利率已达到近十年来新低。

“还贷压力确实减少了,我想趁着这个机会赶紧把房定下。”市民邹女士最近一直在莱山区各个楼盘中穿梭,赶上了

这次机会,她想着赶紧把房定下。但是也有不为所动的购房者,“楼市走向不明确,还是再观望观望。”芝罘区的向先生告诉记者,他不会因为这次降息就匆忙出手购房。

同样,在一些地产人士看来,虽然“双降”可以带来一定的信心提振作用,但是不要期望太高。在实体经济前景不明朗的前提下,消费者和投资者都会比较谨慎。

也有专业人士认为,频繁的降准降息会给楼市带来负面效应。“目前楼市持续调整主要的原因就是实体经济行情不佳,频繁降准降息会强化‘经济不行’的信号,让投资者信心更

加不足,反而对实体经济不利。”一些专业人士认为,一旦实体经济继续下行,楼市就更难回暖了。

楼市已走入四季度,一年时间央行不断降息降准,而市场的回暖却始终差强人意。根据国家统计局发布的9月份70个大中城市住宅销售价格变动报告,报告显示,9月份,烟台新建商品住宅价格环比上涨0.1%,同比下跌4.5%,这是烟台新房房价15连跌之后,首次出现回升。二手房价格环比同样上涨0.1%,同比下跌4.3%。房价是否即将迎来上涨,楼市是否会应政策之声回暖,还有待市场的检验。

房产维权法律热线为市民答疑解惑

为了帮助读者解决各种房产纠纷,本报开通了房产维权法律热线,邀请专业房产律师为读者解答各类涉及房产的法律问题,同时进行案例解读,将各类可能产生的房产纠纷防患于未然。房产维权法律热线开通后接到了众多读者的来电咨询,本报邀请专业律师进行了解答,同时对于典型的问题进行了解析。如果您在生活中遇到了房产方面的纠纷,可以继续通过本报房产维权法律热线18660095707进行咨询。

1、《商品房买卖合同》约定“房屋交付面积与约定面积不符时房款总金额不变”,发生纠纷如何处理?

周先生在高新区购买商品房一套,《商品房买卖合同》约定商品房按套计价,房屋交付面积与约定面积不符时房款总金额不变,商品房

面积为87.78平方米。实际交房后周先生感觉房屋面积缩水了,自己找了家测绘公司,经实地测量周先生所购商品房面积实为81.28平方米,经与开发商沟通无果后致电本报想咨询下该如何维权?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:如果双方约定“交付面积与约定面积不符时房款总金额不变”发生纠纷时,应当结合具体情况分析该约定的效力,分情况处理。如果该条款是开发商自行拟定的格式条款,交付面积明显小于约定面积时,根据《合同法》第40条的规定可认定该条款无效;如果是双方协商一致达成的条款,符合自愿原则,一般不能主张开发商退回剩余平方数所对应的房款,但面积相差太大显失公平时,周先生则可以依据《合同法》第54条的规定申请撤销或变更。

2、《商品房买卖合同》上

的购房者已经去世,但其生前立有遗嘱,继承人要办理过户登记该走什么程序?

王女士的母亲于2007年在芝罘区购买了商品房一套,之后于2009年去世并留有书面遗嘱,该房屋由王女士继承,但未办理公证。因开发商原因一直未办理房产证,今年开发商通知办理,王女士携带《商品房买卖合同》、遗嘱等到开发商处办理,但被开发商告知是王女士母亲签订的《商品房买卖合同》但其现在已经去世,所以不能办理房产证。王女士想问下这种情况该如何处理?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:王女士可以向房屋所在地的人民法院以其母亲的其他法定继承人为被告,由法院进行确认王女士现为房屋的实际产权人,待人民法院出具法律文书之后,携带该法律文书到开发商或房管局办理房产证。

3、通过仲裁方式解除《商品房买卖合同》、《借款合同》该如何解除?

海阳市周先生咨询:其于2014年购买商品房一套,办理按揭贷款,交房时发现开发商的房屋存在明显质量问题,周先生打算通过仲裁方式与开发商解除《商品房买卖合同》但其与银行之间的《借款合同》不知如何解除?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:因到仲裁委员会进行民商事仲裁的前提是双方必须存在有效的仲裁协议,周先生与开发商之间存在有效的仲裁协议,故《商品房买卖合同》可通过仲裁方式解除,但因周先生与银行之间没有有效的仲裁协议,所以周先生只能在拿到仲裁委员会解除《商品房买卖合同》的裁决书之后再向人民法院解除其与银行之间的《借款合同》。



开盘信息汇总

天马相城四期19#

预计10月底加推

天马相城四期在售楼栋为16#、17#、22#-24#、27#、19#认筹中,19#为30层高层,1个单元,2梯4户,户型建筑面积为99.6平米、142.58平米两种,预计将于10月底加推,购买19#房源将送5万元装修基金。其他在售楼栋整体均价为6800元/平方米,起价为6500元/平方米(起价房源户型建筑面积为100平方米),交1万抵3万,全部现房在售。

烟台华润中心

预计2017年年底交房

烟台华润中心1#、2#、3#基本售罄,2015年10月底将推出4号楼,目前已开始认筹,均价8300元/平方米,现优惠,交5万抵7万,预计2017年年底交房。

此外,烟台华润中心在售5套商铺,均价2-3万/平方米。小棚和车位现正式对外出售,车位推出315个,全部为地下,均价约为10.5万元/个。小棚推出353个,户型建筑面积为4-9平方米,价格为2-3万元/个。

金桥澎湖湾四期

金桥尚海认筹中

金桥澎湖湾四期金桥尚海认筹中,认筹楼栋为30#、31#,开盘时间暂未确定,78-98㎡(建筑面积)精致户型,认筹优惠为:交5千元抵1万元,认筹优惠4800元/平米起(起价房源建筑面积78.71平米、79.9平米),四期首付3万5千元。金桥尚海已建到地上20层左右。

澳城苑5号楼

预计10月底开盘

澳城苑库克船长5号楼认筹中,户型建筑面积72-116㎡,全明通透,一梯两户。预计将于10月底开盘,澳城苑库克船长众筹盛启,当月解筹,4588元/㎡(建筑面积83平方米)起拍,再送一车位,交2000元立送200元振华卡,再平分10万红利。购房客户再送2万房款+全套家电,即使放弃购买,本金+红利,一分不少全退还。

澳城苑在售楼栋为4#、9#、10#、4#现房在售,9#、10#期房,已封顶,在做外墙保温及防水工程,9#预计2016年10月交房,10#预计2016年6月交房,整体均价5400元每平米,现房建筑面积为70-100平米,交5千抵2万,74平米以上房源首付5万起。

昆山华府二期

3750元/平方米

昆山华府二期2015年10月10日已开盘,共推出1#、2#、4#三栋,1#、2#是18层2单元一梯三户,4#是18层2单元一梯两户,房源共288套。项目一口价3750元/平米,不分楼层户型。目前工程进度已建至16层左右,户型建筑面积66-113㎡。项目3#为6层3单元一梯两户,建筑面积93-104㎡,目前2-5层认筹,预计2015年10月底开盘,3#已经封顶。1-4#预计2016年中旬交房。