

港城楼市4月继续升温



专刊记者 夏超

在经历了四月首周的小幅降温后,烟台楼市再次发力,延续春节后七连涨的态势,成交量重新攀升,突破九百套!六区排名回归常态,成交均价却再次下降。此外,四月第二周开发区两个项目集中开盘,四个项目趁势取得五个预售证,市场愈发活跃。

成交量重新攀升

六区排名回归

根据数据显示,四月第二周烟台六区新建商品住宅共网签成交989套,环比上涨10.9%。这是在四月首周出现短暂下降后的再次攀升。本周六区排名回归常态,芝罘区以242套位居首位,开发区以209套屈居第二位,福山区以172套位居第三位,莱山区以171套名列第四,牟平区和高新区分别以126套和69套位居第五和第六。

从六区项目成交来看,芝罘区仅有海峰上榜,但成交95套位居榜首。莱山区三项目上榜,分别为上海滩花园47套、万象城31套,中铁逸都20套。开发区本周表现欠佳,仅有三项目上榜,且成交量都没有太突出:万科城26套、恒天紫薇台22套、越秀星汇金沙17套。此外,本周福山区福瑞福海门和天业盛世景苑上榜,牟平区昆山华府也位列其中,高新区暂无项目在榜。

六区价格继续下降

芝罘均价跌至七千元

跟成交量走势截然相反,六区成交均价再次下降,为6565元/㎡,环比下降1.6%。从六区状态看,只有福山区和芝罘区均价下降,其他四区价格均出现不同程度的上涨。但总体看来,涨幅远不及降幅。

其中,福山区降幅最大。本周均价为5673元/㎡,环比

下降10.3%。主要由于四月首周个别项目拉动均价骤然升高后,本周价格呈现回归趋势。芝罘区本周价格变动也较大,均价7047元/㎡,环比下降8.6%。对于价格一直趋向于八字头的芝罘区而言,价格算是低至谷底。究其原因,主要由于本周以刚需网签为主,签约项目均价多数为五六千元。

延续三月份的开盘趋势,近期六区共有两个项目开盘加推,且都集中在开发区。海信天山郡推出127套房源,折后均价5800元/㎡;招商马尔贝拉则推出44套洋房,标准层折后均价6800-7100元/㎡。一直沉寂的预售证市场本周再次活跃,烟台房产交易网数据显示,近期六区共有四个项目取得五个预售证。分别为:中海国际社区、万科海云台、橡树湾、辰源雅景小区(两个预售)。四个项目共为港城楼市贡献预售房源2599套,新增预售面积20.4万平方米。

热点动态

全国多地计划推出 楼市限价限购新政策

4月23日至24日,南京被曝出将收紧调控的首个周末,也可能是南京楼市调控新政出台前的最后一个周末,开发商闻风而动,集中推盘入市。据不完全统计,两天内南京共有11家楼盘开盘,集中推出2200套房源,创下近年来的新高。

多个数据显示,南京楼市近期出现不理性苗头。数据显示,3月南京住宅均价为17592元/平方米,环比上13.47%,同比上涨36.36%。最新报告显示,3月南京库存同比大幅下滑42%,可售库存已不足三个月。江苏省物价局副局长、新闻发言人孔小平表示,物价部门一直呼吁地方政府和开发商在土地出让以及商品房的销售中,能更好地考虑未来房地产市场的良性发展,在商品房价格上能够有更多理性。

本月初,有消息称南京多个楼盘预售报价时被告知需限定价格,于是有房企捂盘惜售。对此,南京市物价局表示,3月8日起,南京市物价局会同南京市房产局,对商品房销售价格行为开展了专项检查,查出富力南京地产开发有限公司开发的富力尚悦居涉嫌捂盘惜售。该楼盘第11栋在领销售许可证五个

多月后仍没卖出一套房子。目前,南京市物价局已责令该楼盘按备案公示价格对外销售。

就在南京被曝光将出台楼市新政的同时,环北京区域也曝出收紧在即。尽管“北京市通州区将于4月22日发布商住项目限购政策”被证伪,但据业内人士介绍,该政策的确存在。

此外,从4月3日廊坊市对下辖三河、大厂、香河和固安实施房地产限购政策以来,经过各个县政府、开发商等多方博弈,最终确定以县为限购单位进行落实。

据悉,日前香河发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见(试行)》,指出非香河本地户籍家庭无自有住房的,可以买一套本县商品住房,首付比例不低于30%,但不允许非本地户籍家庭购买第二套住房。对于开发企业,在取得预售许可证之日起10日内需一次性公开全部房源,并将房源信息在销售场所与县房产局网站公示。同时,严格落实住房价格备案制度,新备案商品房项目以目前实际销售价格为基础,参照周边区县价格,备案后三个月内不得进行调整。

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如下解析。如果您在生活中遇到了房产方面的纠纷可以拨打本报热线18660095707进行咨询,也可加入QQ群进行咨询,群名:烟台法律咨询,群号:144454746。

1、买受人在约定的交房期限届满之日起超过两年请求出卖人交付房屋并支付延期交房违约金是否超过诉讼时效?

刘先生在高新区购买商品房产一处,《商品房买卖合同》约定开发商于2014年4月30日交付商品房,但至今开发商未通知刘先生接房,刘先生想咨询在这种情况下,其如果向法院起诉要求开发商交付房屋并支付延期交房违约金是否适用两年诉讼时效?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:《商品房买卖合同》约定的出卖人交付房屋的期限届满,买受人根据合同约定请

求出卖人交付房屋并支付延期交房违约金属于债权请求权,应当适用《民法通则》有关诉讼时效的规定。

2、开发商未按照合同约定时间办理房屋权属证书,如购房者起诉开发商要求办理房屋权属证书是否适用诉讼时效的规定?

卞先生于2013年8月份在高新区购买商品房产一套,当时《商品房买卖合同》约定开发商于2014年7月底之前将办理房屋权属证书所需由开发商提交的材料交至房管局,但至今开发商一直未提交相关材料,卞先生咨询如现在起诉开发商要求办理房屋权

属证书是否适用诉讼时效的规定?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:出卖人已经将房屋交付于买受人,买受人亦已实现对房屋的占有,买受人请求出卖人转移房屋所有权并办理房屋所有权登记的请求权具有物权性质,不适用诉讼时效的规定。

3、《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《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。

