

八月烟台楼市现下行趋势

专刊记者 夏超

八月份进入尾声,烟台楼市并没有翘尾,反而一如既往地降温。在刚刚结束的八月第四周,六区成交量出现本月以来的四连跌,本周房价也出现本月的首次下降。从市场情况看,青黄不接的现象依旧严重,不少开盘项目网签出现了滞后。虽然本周有四个项目进行开盘,但成交情况暂时没能在市场上反馈,预计下周会有所体现。

量价齐跌

莱山周成交30套垫底

锐理数据显示,八月第四周烟台六区新建商品住宅共网签成交870套,成为本年度迄今为止周成交量的最低值,也是八月份市场出现的四连跌。从区域分布看,开发区虽然回归销冠,但仅网签268套;芝罘区以226套位居第二位;莱山区上周成交惨淡,以30套垫底。

从单个项目看,上周表现均不突出。芝罘区山水龙城以36套居首,开发区香橙网签33套居第二,开发区越秀星汇金沙以31套居第三位。其他上榜项目成交量跌破30套,且从区域分布看,开发区依旧占据主力。

价格方面,上周六区成交均价为7507元/㎡,环比下降2.6%。六区中,福山区、开发区和莱山区价格均出现大幅下降,主要受到上周主要网签项目的拉低。其中,莱山区上周刚需户型为主:天籁中园、万光中央公园虽然成交量不多,但上周两居室小户型网签居首,导致区域成交均价下降。

四项目开盘

或将拉动本周成交

上周市场最大的看点就是,四个项目先后开盘!其中,万科御龙山和万科海上传奇在取得预售证后,马上推盘,取得不错的销售成绩。而开发区越秀星汇金沙和牟平区融创迺海项目在

上周末两天分别开盘,去化率也较高。这四个项目或许会在本周集中网签,市场的惨淡局面将得到改善。

上周有两个新盘问世:开发区海信波尔多小镇和中南·熙悦。两个项目举办新品发布会,对发展势头受到冲击的开发区而言,将是一大利好消息,可供购房者选择的项目正在逐渐增加。上周土地市场较为沉寂,暂无地块出让和成交信息。

购房者可适时入市

每年暑假两个月都属于传统淡季,与高温天气相比,楼市热度有所降低。一方面,开发商推盘数量减少,另外一方面,天气因素也阻挡了很多人看房买房的脚步。但从7月的市场情况来看,虽然开盘项目不多,然而纯新盘的入市还是为淡季的楼市添了一把火。

记者走访市场的情况来看,消费者对纯新盘明显是有偏好的。市民陈先生说,他本来计划明年买新房,但最近看了市场上一些新开的楼盘,他的购房计划就提前了。“买婚房还是想买个新开的项目,但今年市场上新开的项目不多,所以一直在等,不过上个月看中了一个新楼盘,此项目各方面也都符合我的要求,所以当场就定下了。”

“暑期是传统意义上的淡季,但是新开的一些楼盘销售量并不淡。其实在当前的市场形势下,纯新盘还是能够吸引消费者的目光的。”相关市场人士表示。

一楼盘营销负责人表示,每年



7、8月份对楼盘来说普遍艰难。从7月开始,为应对楼市淡季,各楼盘纷纷出招,有的推出了折扣或特价房,还有的直接推出购房直接减房款,希望通过以价换量的常态促销手段吸引消费者购房。

“事实上,在这个时节购房,也不失为一个好的节点。”业内人士分析,在目前楼市已经逐渐趋于稳定的情况下,部分开发商也开启了去化模式,以相当优惠的价格和极

具特色的营销活动吸引购房者的出手。不过,按照当下的市场走势,“以价换量”模式预计不会延续太久,专家强调,淡季降价促销,旺季提价惜售,这是房地产市场惯有的行情,等到传统淡季过后,一旦步入销售旺季“金九银十”,那么楼市又将会是另外一番情形了。因此,购房者可以抓紧目前淡季开发商降价促销的时机,尽快入手适合的楼盘。



记者帮办



(本报记者 路艳)

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者帮办热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民夏女士来电:我们今年换了一套大一点的房子,想把现在住的这一套出售。我们现在居住的这套房产登记在我名下,出售时还需要夫妻共同到场吗?另外,我们家的这套房子不通过中介、买主支付全款,请问交易二手房时要走什么样的流程?

烟台市不动产登记中心:大致流程如下:签购房合同,到不动产登记中心查询房产数量,缴纳房产交易税,办理房产过户。其中查询房产数量当天可完成,房产过户法定时限是30个工作日,其他环节不归登记中心管理,办理时间请咨询住建局和地税局。买卖双方需同时到场办理以上手续,房产归夫妻一方所有的,另一方不需要到场。

2、市民闫先生来电:我本人工作期间在烟台交的公积金,5月份已离职回到蓬莱,想办理销户提取

公积金业务。我本人是农业户口,可是,我们村现在已由村委会改为社区居委会,村里出具的农村集体经济组织成员证明盖的是社区居委会,请问这种情况该如何处理?我们当地住房公积金管理处,他们说在集体经济组织成员证明上加盖蓬莱市人力资源和社会保障局印章即可,请问这样是否符合提取规定,若不符合,应该如何办理?

烟台市公积金管理中心:正常情况下,居民委员会是城市经济组织,不符合提取条件。因历史原因,可能部分居委会的居民存在城市居民与村民两种身份,对此类居委会出具的证明,要求另外提供街道办事处下属劳保所提供的证明或蓬莱公积金答复的集体经济组织成员证明上加盖蓬莱市人力资源和社会保障局印章,用以证明该职工实际身份为农村集体经济组

织成员。
3、市民刘女士来电:我们在开发区澎湖山庄三期购置的房子,当初交房时,一次性交齐了相关的费用,包括自来水二次加压费。但是,拿到钥匙后发现第6层并没有二次加压,直接用的市政供水,水压不高。告知物业后,物业答复是自来水公司的事情,楼房设计的和别的楼不一样,并承诺可以退我二次加压费。物业这种欺骗业主违规收费的行为,我们业主有权利要求减免物业费吗?

烟台市开发区住房建设局:现将企业落实情况告知如下:经查阅相关规划设计图纸,及与开发商核实确认,您所居住楼宇的类型为小高层,总层数为11层,前期开发商在规划设计时,6层(含)以下为市政直接供水,7-11层为加压供水,故您户的自来水为市政直供,不需二次

加压。关于水压不高问题,经落实,系前段时间开发区水资源紧缺,自来水公司低压供水所致,目前自来水公司已恢复正常供水状态,水压不高问题已解决。另外,由于物业工作人员疏忽,多收您的二次加压费,我公司已责令管理处尽快给您办理退款,由此给您造成的不便,我公司向您表示深深的歉意,希望您能理解和海涵。若您还有其他意见或建议,可以随时与小区物业联系。

4、市民赵女士来电:胜利路与华茂街交叉路口西北角绿化带遭受虫灾,非常严重,严重影响了周围的环境,也影响了居民生活,请及时处理,消除隐患。

烟台市城市管理局:针对您反映的问题,区园林部门工作人员已现场进行有效防治,下步,区园林工作人员将加大巡查力度,及时发现及时处理。