

利好政策出台,楼市初回暖

限贷松绑,交通升级,购房者信心增强

专刊记者 刘杭慧

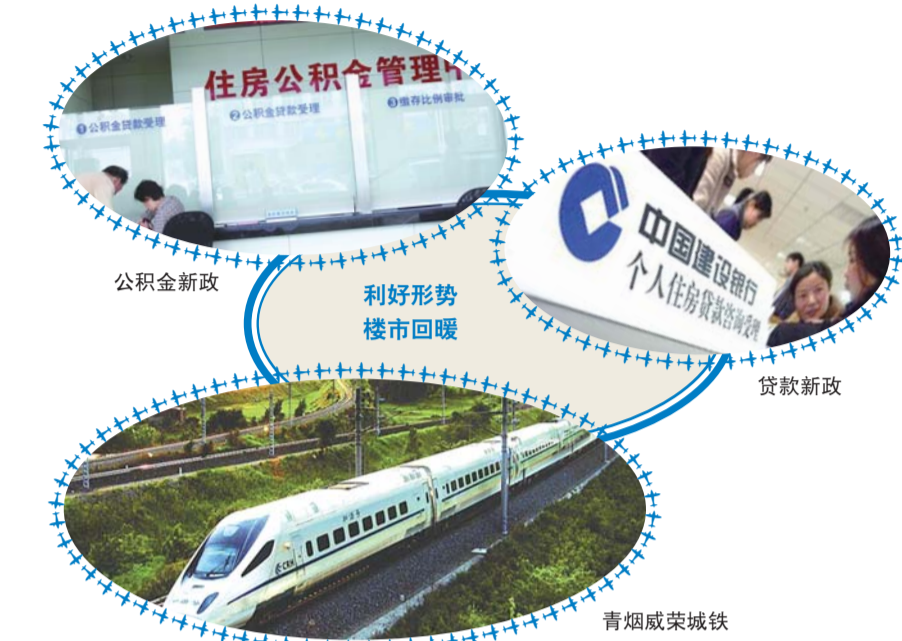
楼市传统的“金九银十”临近尾声,相比9月推盘少,看房人数也少的境况,10月份市场的热度总算是上了一个台阶,近几周的成交量都明显回升。房贷新政的出台、公积金新政的出台、青烟威荣城铁的年底通车,在这些利好条件的推动下,烟台地产形势初步回暖。

9月30日房贷新政出台以来,除了实际成交量略微回升,楼盘项目来访量也明显增加。多地受“房贷新政”和“公积金新政”的影响,周末看房者的数量都有明显增多。有楼盘的销售经理说:“许久没见到这样热闹的场景了,能感觉到消费者的信心明显得到了提升。”

随着“房贷新政”在烟台落地,有的银行也已经推出了优惠利率,公积金政策也有新内容,部分购房者的心态开始起了变化,特别是积压已久的刚性需求。一些购房者害怕“错失良机”,害怕在这种贷款优惠的情况下,开发商会提高房价,便加快了下单步伐,所以近几周六区住宅成交量明显回升。

除贷款方面的利好以外,作为烟台年底的大事件,青烟威荣城铁的贯通不仅能加强对外交通输送能力,未来或将改写烟台房地产市场格局以及人们的居住习惯。

青烟威荣城铁建成后,烟台与青岛、威海之间将真正实



公积金新政

利好形势 楼市回暖

贷款新政

青烟威荣城铁

现1小时半岛生活圈,也将对环黄渤海地区的经济发展起到重要推动作用,使之成为极具影响力的经济隆起带。青岛至威海、青岛至荣成平均运行时间缩短至1个多小时,胶东半岛群将依托这条铁路真正实现“同城效应”。未来的青、烟、威三地或将出现类似于京津地区的情景:居住在一地,工作在另一地,城市之间的互动将更加密集、便捷。

地段对一个楼盘的重要性,是地产界普遍认可的。好的地段最必要的条件就是拥有完善的交通。楼盘品质可以看楼

盘的规划、环境与物业,而楼盘能否保值和升值,多是由地段决定的。

青烟威荣城铁在烟台境内对烟台六区中的福山南,市中心以及牟平影响较大,这条交通干线的介入,或将影响年轻的刚需购房者的置业心态,对年轻人来说,上下班的便利以及娱乐购物需求的满足是极其重要的,芝罘区和莱山区房价较高,牟平和福山位置较远,虽然芝罘南郊的崛起在一定程度上缓解了置业压力,但是配套跟进也尚需时日,如果在交通方面能够缩短时间,必将对牟

平区和福山区的房地产发展起到推动作用,也将扭转置业核心区的传统观念。

城铁不仅会对烟台市区产生影响,沿线周边的县市区也将纳入中心生活圈。城铁站点周边楼盘也将成为烟台市区的卫星楼盘,相对于沿线的其他地区具有价格优势,借助快速城际轨道实现本地置业异地就业将会成为一股新潮流。

在多种利好形势推动下,烟台购房者重新变得有信心了,对于近年一直低迷的楼市来说,总算是“拨得云开见月明”了。

出手买房还是继续观望?

专刊记者 侯博议

贷款政策松绑,担心房价立马会回涨;楼市库存仍高,担心开发商以后还会降价。近期一些利好政策促使了一些刚需购房者入市。但还有许多人举棋不定,怕下错棋,吃了亏。这部分购房者的担忧,也折射出当下楼市的现状。

由于楼市较长时间处于低迷期,消费者的购房欲被充分抑制,不少购房者迫于市场形势不得不放缓购房计划,这无疑也加剧了市场的冰冻状态。一些改善型住房需求的业主变得格外谨慎,纷纷表示,担心楼市继续下滑导致资产贬值,都不敢贸然下手。

案例一

张先生:预算100万以内,寻求城铁房改善

城铁的魅力,在随着铁路网络的不断完善而不断上升。张先生买房的首选就是城铁站,因为他所在的单位也在济南、青岛都有分公司,常年往来几个地方。“讨厌开车,走高速特别累,而且危险系数相对比较高,要是城铁开通了就太方便了,而且节约时间。”

“我现在住的是芝罘区的老房子,比较小。我们考虑买房是因为,上下班开车太累,特别是每次出差去火车站、汽车站太堵了,现在看城铁马上要通车了,出差的话坐城铁这么方便,而且限贷又放开了,所以打算再买套城铁站附近的房。”张先生表示他们的预算在100万

以内。张先生对城铁官庄站附近的保利·紫薇郡的房子很感兴趣,“其实这个路段可以选择的还蛮多的,山水龙城和山语世家也在我们的考虑。”同时张先生也有顾虑:“今年上半年起开始看房的,别人是降价了想等更低价,我正好相反,我想的是越是降价越是不敢买,再降价怎么办?”

张先生告诉记者,其实自己并非属于那种犹豫不决的性格类型,相反,平时做事还相当果断,不过在目睹到今年的降价风潮以后,在买房一事上,不得不谨慎起来。“手上能支配的钱就这么多,买房真的得谨慎再谨慎,大家都在说楼市触底了,但事实上,谁知道这个底在哪里呢?双限放开了,还不是都在降价?”不过,张先生表示,年内买房还是他不变的计划,“一旦城铁通车了,城铁站附近的房价应该会水涨船高,我给自己的期限是到过年前一定要买。”

而对于一些意欲购买小户型房源的购房者却不然,不少购房者纷纷表示,今年的楼市房价已经有了不同程度的下调,一些房源的价格也已经到自身能够接受的程度,而自身的购房需求也非常强烈,一些看房者都面临着不少婚姻的压



力,由于是买房急于自住,并没有过多考虑房产的增值、贬值情况。买了自住,只要交通方便,配套还可以,价格能够接受就可以买了,因为有地方住要紧。自住用户更多关心的房产的综合价值,价格只是其参考因素之一。

案例二

刘小姐:政策放开心涨价,提前将买婚房提上议程

遇见刘小姐,是在中海国际社区售楼处门外,刘小姐手拿着两张户型图在认真比较。刘小姐说:“刚好这个周末男朋友有事来不了,就先一个人过来随便逛逛,心里先有个概念。”

她告诉记者,自己和男朋友动起买房的念头,和前阵子双限放开不无关系。“我们今年刚毕业,本来是打算先打拚个

两三年事业再为结婚做准备。”然而,政策的松绑让他们提前将买房提上了议程。“其实房子的事我也不懂,但身边的亲戚朋友都在鼓动,说可能政策放开就要涨价了,就打算趁着‘金九银十’一口气多看一些楼盘,先感受下房价。”刘小姐工作在莱山区,自然想要就近买房,然而在莱山工作了短短几个月,她就放弃了这个念头。“我们总预算在50万左右,但海边房价按一万一算,一套小户型也六七十万了,超支了,还是负担不起。”

负担不起莱山的房价,刘小姐只能咬咬牙以距离换价格,将目光聚焦在略显遥远的高新区。“其实除了莱山,烟台的其他区域我都不太了解,到底是买在黄务还是买在高新区,现在还是挺迷茫的,回头还得跟男朋友、家里人多多商量。我现在只是单纯从价格上比较,觉得这些区域的房子在预算之内。”



烟台万达广场

10月25日亮灯盛典
启幕烟台不眠之夜

10月25日,烟台万达广场亮灯盛典开启,烟台首座国际级城市综合体点亮港城,近千港城市民共同见证。烟台万达广场将于11月21日开业,万达商铺60-300平方米火爆销售中,2万-5万,一次性付款9.6折,按揭9.8折。精装SOHO、豪宅项目现均已封顶。

天马相城

10月买房送福特汽车

天马相城四期22#1万抵3万元,首付8万起,老带新成交最高可享10000元现金奖励;老业主再购房可享成交总价的1%优惠;当前精装房源均价6800元/平方米,毛坯房均价6500元/平方米,准现房在售;十月份购买指定房源还送福特汽车。

富丽紫金山庄园

全款9.6折,按揭9.8折

富丽紫金山庄园现毛坯楼盘均价为6000元/平方米,5300元/平方米起价,将于2014年年底交房。精装修楼盘均价为6800元/平方米,6300元/平方米起价,将于2015年6月份交房。现购房享受全款9.6折,按揭9.8折的优惠。

青桦逸景

购房优惠6万元

特价房4900元/平方米起

青桦逸景目前起价4900元/平方米。一期防水已基本完成,外墙真石漆完工,正在做门窗安装。现购房享总房款直减6万元。青桦逸景于8月31号,与北师大附属烟台国际学校以及高新区第二中学教育合作正式签约。青桦逸景业主子女家门口即可上学,同时享受3000元学费减免。

金桥澎湖山庄

决战博彩,好运倾城

10月26日,金桥澎湖山庄拉斯维加斯活动圆满结束,现场共近百名意向客户和新业主参加,最终根据赢得筹码数量决出一二三等奖;当日,还有搜房看房团造访项目,现场热闹非凡。

星颐广场

招商成果展示会成功举办

10月25日“全球资本,共赢烟台”——星颐广场招商成果展示会暨庆功会,在烟台金沙湾喜来登酒店华丽启幕。包括振华集团在内全球百余家知名品牌商家将一同参会,共筑烟台开发区商业繁华新时代。

世外桃源

买房送轿车

项目现均价3500元/平方米,起价3080元/平方米。现推出买房送轿车活动,推出12套小高层买房送奥拓,2套商铺买房送雨燕。世外桃源二期项目已经封顶,世外桃源多层物业费每月0.5元/平方米。世外桃源由27栋多层、小高层组成,1.7容积率。

辰源雅景

新老业主抽奖活动举行

辰源雅景于10月26日在项目举办了新老业主抽奖活动。辰源雅景二期均价5300元/平方米,目前享受9.5折优惠,二期已全部封顶,正在做水电暖工程。辰源雅景一期全部交房,剩余房源不到20套,价格在6000-6300元/平方米,全款9.8折,按揭9.9折。