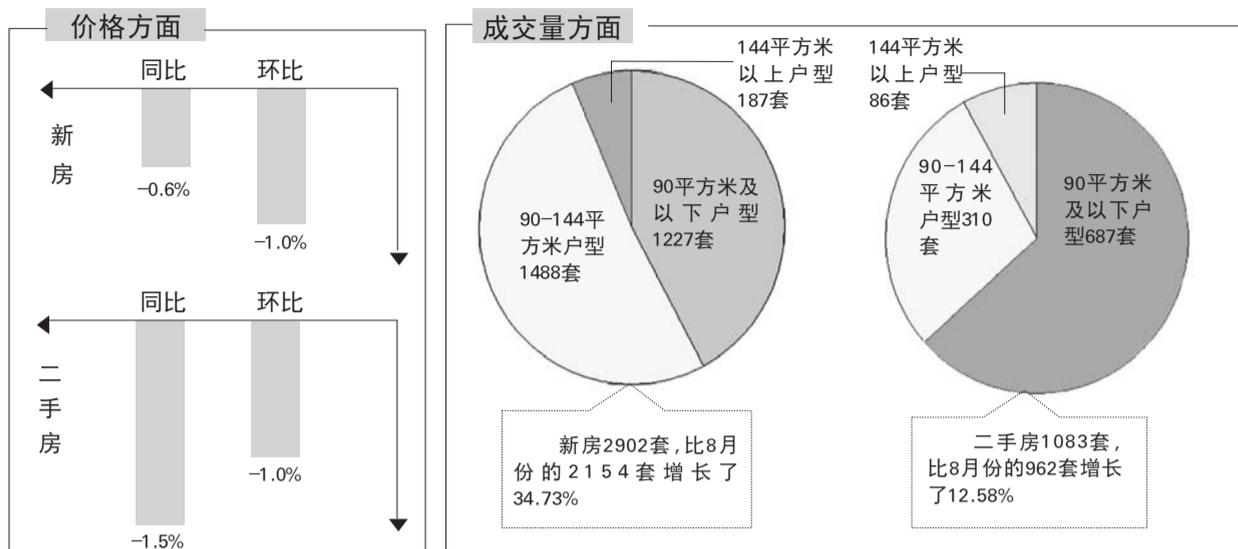


# 9月份烟台楼市“量增价跌”

新房网签2902套,今年以来成交量最大月份;价格环比降1.0%



相关链接

## 市场观望情绪浓厚 或将保持低位运行

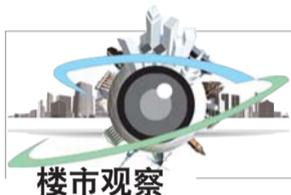
国家统计局烟台调查队相关负责人介绍,烟台9月份住宅市场“量增价跌”有多种原因。

高新区、开发区新建住宅成交量放大,促使市场整体成交量上涨。9月份,烟台市区新开盘项目和加推楼盘项目大多集中在高新区和开发区,受供应量增加的影响,两区新建商品住宅成交量大幅上涨,共成交1543套,占成交总量的53.17%。

芝罘区二手住宅成交量持续回升也是助推原因。9月份,芝罘区二手住宅共成交566套,占全市成交总量的52.26%,已经连续4个月成交量回升;芝罘区作为老城区历来是烟台市二手住宅交易量最大区域,由于今年芝罘区中小学全面禁止择校,因此该区域内学区房交易持续升温,带动了成交量的回升。

对于楼市价格的未来走势,该负责人介绍,目前市场观望氛围浓厚,价格回升压力增加。9月底,央行发布了“认贷不认房”的政策,这对于释放楼市的改善型需求有着重要意义,会在一定程度上刺激烟台楼市成交量;但是由于目前房地产市场的观望情绪较为浓厚,政策的落地实施也需要一定时间,因此在短时期内,企业的库存压力和现金流压力会有所增加,受此影响,住宅市场的交易价格会继续维持低位运行态势。

本报记者 秦雪丽



### 楼市观察

本报10月28日讯(记者 秦雪丽 通讯员 张辉) 国家统计局烟台调查队发布数据,9月份烟台住宅成交量回升,与8月份相比,市区新建商品住宅和二手住宅成交量分别增加了748套和121套;销售价格同比价格指数变动趋势“由正转负”,环比价格指数降幅与8月份相比略有缩小,住宅交易市场整体呈“量增价跌”走势。

新建商品住宅同比价格指数进入下行通道,9月份烟台市区新建商品住宅销售价格指数同比下降0.6%,与1月份相比回落了9.9个百分点,已进入下行通道;同比降幅与青岛、济南相比,分别低1.0、0.7个百分点,高出济宁0.3个百分点。

新建商品住宅环比价格指数降幅缩小。9月份烟台市区新建商品住宅销售价格指数环比下降1.0%,已连续第4个月呈负增长态势,但降幅比8月份缩小0.6个百分点;环比降幅分别比济南、济宁低0.3、0.1个百分点,高出青岛0.4个百分点。

新建商品住宅网签成交量大幅上升,各户型同比价格指数全面下降。9月份烟台市区新

建商品住宅网签成交量2902套,比8月份的2154套增长了34.73%,是2014年以来成交量最多的月份,比成交量最低的2月份增加了1.1倍。分户型看,90平方米及以下户型成交1227套,比8月份增加156套,是同比涨幅回落幅度最大的户型;90-144平方米户型成交1488套,比8月份增加536套,是成交量增加最多的户型;144平方米以上户型成交187套,比8月份增加56套,是价格变动幅度最小的户型。

二手住宅交易价格降势明显,成交量快速上升。9月份烟台市区二手住宅销售价格指数同比下降1.5%,降幅比8月份扩大1.4个百分点。其中,90平方

米及以下户型同比下降2.2%,是同比降幅最大的户型。二手住宅环比价格指数降速放缓。9月份,烟台市区二手住宅销售价格指数环比下降1.0%,降幅比8月份缩小0.2个百分点。

二手住宅成交量快速上升。9月份烟台市区二手住宅成交1083套,比8月份的962套增长了12.58%,连续第4个月成交量上涨。分户型看,90平方米及以下户型成交687套,比8月份增加47套,是成交量增加最多的户型;90-144平方米户型成交310套,比8月份增加46套;144平方米以上户型成交86套,比8月份增加28套,是成交量最少,增加最少的户型。

延伸阅读

## 提前还贷再购房未必划算

专家提醒,具体情况还需单独分析

本报记者 聂子杰

随着房贷新政的落地,只要还清首套房贷,再贷款买房按照首套房贷政策执行,这对有改善型需求的购房者来说是个利好,同时也刺激了部分购房者提前还贷,以便在再次购房时享受首套房贷政策。记者从多家银行了解到,近期咨询申请提前还贷的市民有所增加,但专业人士提醒,由于每个人的情况不同,提前还贷是否合适,还要按具体的案例进行分析。

### 提前还贷未必划算,总成本可能更高

市民林先生最近准备购买一套学区房,但他2008年贷款40万元购买的首套房现在房贷还没还清,“当时还能享受7折利率优惠,20年期还清,其实利率上很划算。”林先生有点纠结,不知道是不是应该提前还清房贷,再申请贷款购房。

对于提前还贷是否划算的问题,一位银行的个贷部经理说,由于每个人的具体情况不同,贷款时的利率也不相同,不能一概而论,针对林先生的例子,要单独算一笔账。

如果林先生购买二套房的总价是100万元,如不提前还款,按二套房政策购买,首付应交6成,利率为基准1.1倍达到7.2%,贷款期限30年,那么购房需首付60万元,贷款40万元,30年共需支付本息总额约97.8万元,此外,林先生还要继续还首套房贷,本

息总额约52.9万元。所以,如果不提前还清房贷,林先生需承担购买学区房的成本约60万元首付现金,再加上150.7万元需要还清的房贷。

如果选择还清首套房贷,林先生先要支付约31.6万元,然后再申请房贷购买二套的学区房,首付为3成,利率执行基准利率为6.55%,贷款期限为30年,那么购房首付为30万元,贷款70万元,30年共需支付本息总额约160万元。所以,林先生购房的总成本为30万元首付现金、还清首套房贷需支付的31.6万元现金,再加上约160万元需还清的房贷。

这么算下来,如果提前还清房贷,林先生要先支付的现金就已经超过了直接购买二套房所需支付的60万元,而且后期仍需还清的房贷总额也要比直接购买二套房多,反而不划算了。

### 贷款余额较少,可以考虑提前还贷

当然,也不是所有人都不适合提前还贷,如果贷款余额较少,则可以考虑提前还贷。

比如,只有十余万元房贷未结清,但是由于改善型需求还打算购买房屋,那么相比先还清房贷,直接购买二套房所需一次性支付的现金要多得多;而如果先将十余万元的房贷还清,再购房就只需再支付

3成首付,在现金支付方面的压力就要小得多。

中国银行的个贷部经理提醒,通过提前还贷来享受央行新政,对贷款余额较少的购房者比较合适。同时,还要考虑提前还贷之后再贷款时的总利息,与不提前还贷相比是否划算,通常情况下,曾经享受7折优惠的购房者并不适合提前还贷。