



考研族抬高学区房租价

热点房源比上月增长一二百元

专刊记者 闫丽君

“金九银十”的到来,港城的房地产市场卯足了劲准备大战一场,近日,记者发现不少房产中介都放弃了中秋团圆的机会,敞门迎客,然而实际成交量却并没有想像的那么好。

市民魏女士告诉记者,她想搬家到金沟寨附近小区住,早在半个月之前,她就和朋友张罗着找房子,可是半个月过去了,房子却一点消息都没有。“我们找遍了大小网站的出租房源信息,也联系过两家房产中介机构都无果。”魏女士说,现在的房子太紧俏了。

物以稀为贵,记者采访得知,烟台无论新房还是二手房,价格都很坚挺。对此,舒适家房产莱山店的相关工作人员告诉记者,这说明和其他一些城市相比,烟台二手房市场的“泡沫”要小得多。他表示,从近年来烟台房价走势来看,二手房价格整体是向上的,因此目前房价能够持平就已经很不错了。

记者随机采访了10位看房者,其中有8人表示,目前的房价与预想的价格差距比较大,暂时不考虑出手。市民刘先生称,他看中了一套60平方

米左右的住宅,想盘下来,却还是希望对方的要价不要超过他的预期。

然而,在业内人士看来,中秋节和国庆节,对于烟台二手房市场会起到一个拉动作用,“金九银十”的效应会凸显出来,成交量高于8月是肯定的,只是在国家调控政策的影响下,不可能达到去年同期的水平。

与工薪族的租房冷清相比,高校周边的租赁市场却异常火热。原来,虽然毕业生租房旺季已经尘埃落定,但是考研租房族又成为一个新的热点。日前,记者从烟台市部分二手房中介机构的多个高校周边门店了解到,9月初以来,电话来访和到店咨询的租赁客户明显增多,其中大部分是即将参加2012年考研的学生,咨询量环比上涨10%,租赁成交量明显上升,租赁价格也有小幅上涨。

据一家二手房中介机构

近两周的租赁成交分析显示,在考研学生租房的带动下,市内多个大学周边热点片区考研租赁成交量占片区15%。部分热点房源成交价格与上月增长100元到200元。

据了解,目前市场中位于高校周边,家电家具等基本设施齐全,租金价格相对较低的房源较受考研学生欢迎,也是近期成交量较高的房源。究其原因,首先,考研学生为方便获取相关信息,利用学校资源,充分利用时间,多半会选择位于高校周边,最好是学校附近的小区,步行不要超过20分钟;其次,对于学生来讲,往往需要一套设施基本齐全,可拎包入住的房源,以便在租房事宜上节省更多的时间和精力,可以更快地投入到学习中。因此屋内环境干净,家电家居基本齐全的房源较受欢迎;最后,对于学生来说,价格是租房考虑的一个重要因素。



资料片

链接

鉴于考研学生在租房时缺少相关经验,同时租房时间紧也难免在过程中出现一些困难,有业内人士建议,考研学生租房时需要在房源选择方面、租期及租金的确定方面、合同签订及物业交割等方面注意,同时不妨选择大型品牌中介,在中介的协助下可以更让租房

更加快速和顺利。这位人士预计,受“考研租房热”的影响,大学片区租赁市场的活跃度会在一定程度上有所提高,进而提高小范围内成交量的增长,但是由于该现象集中于少数片区,因此难以对整个租赁市场产生影响,不会促使港城租赁市场的成交价格出现普遍上扬。

金九银十烟台优惠楼盘推荐 (部分)



凤凰山庄效果图

凤凰山庄

项目名称:凤凰山庄
价格:均价8700元/平方米
物业地址:烟台莱山区迎春大街商贸城凤凰西路与港城大街交汇处东凤凰山水库北侧
售楼地址:莱山区港城大街凤凰山水库北侧
优惠信息:
凤凰山庄8月27-9月30日,开盘周年庆,买凤凰山庄指定房源送纪念金条。

项目介绍:
凤凰山庄位于莱山区初家街道办事处庙后村,南至港城大街,东临凤凰山,北至庙后水库南侧高压走廊,西临凤凰西路。凤凰山庄规划总用地面积45.3公顷,规划方案依据地块将小区划分三个区,从南往北依次为A、B、C区。C区为首期开发的拆迁安置区及经济适用房。



桃源一品效果图

桃源一品

项目名称:桃源一品
价格:均价12000元/平方米
物业地址:烟台莱山区区政府魁星楼隧道东入口北侧,红旗东路17号(台湾村对面)
售楼地址:莱山区观海路与红旗中路交汇处
优惠信息:
桃源一品平均售价12000元/平米,全款购买9.9折。
项目介绍:
桃源一品位于莱山区魁星楼隧道东口,占据芝

罘区传统商业中心与莱山新市中心之间的黄金交汇点,得市中心之大配套涵养,是烟台市公认的最佳居住地,区位优势毋庸置疑。桃源一品拥有先进的安保设备,电子巡更系统;在主要通道、公共场所等位置安装电子非接触式巡更点,以技术手段约束警卫人员的行动;主卧安装呼叫按钮,监控系统可保留各个区域200天的录像记录。



天房·檀珑湾效果图

天房·檀珑湾

项目名称:天房·檀珑湾
价格:均价5800元/平方米
物业地址:烟台牟平区振华养马岛南侧,滨海路与通海路交汇处
优惠信息:
天房·檀珑湾一期售完,二期均价5800元/平方米,二期开盘当日最低优惠至9.1折,特惠低价,仅限150套。
项目介绍:
檀珑湾由美国豪张思(上海)建筑设计公司担纲规划设计。社区由8幢独栋,4幢联体低密度居所和16个单元,33~34层百米高层建筑组成。南北纵向沿地块东西两侧边界呈梅花点状式布局,疏密有致、高低错落,最大限度满足日照间距和采光、通风要求,增加内部空间的流动性和景观层次同时,减少高层住户的对视

和空间压抑感;建筑设计运用ART-DECO新古典主义风格,通过楼体顶、底部造型与天际轮廓线的变化,将高层住宅建筑的经济实用性与艺术装饰完美结合,大气庄重而不失优雅,彰显着高尚人居华宅的大家风范。



金桥·澎湖湾效果图

金桥·澎湖湾

项目名称:金桥·澎湖湾
价格:均价5900元/平方米
物业地址:烟台开发区富士康富士康工业园东黄金河北侧
优惠信息:
金桥·澎湖湾价格稳定,目前均价为5900元/平方米,90平方米以下房源全款9.8折按揭9.9折优惠,100平方米以上三方指定户型不打折送小棚一个。
项目介绍:

金桥·澎湖湾社区总建筑面积46万m²,在规划布局中着重表现沿海、沿河、沿路的建筑通透和韵律动感,采用Artdeco建筑风格体现了城市天际线的华丽装饰和挺拔向上的精神气质。社区以一条盘龙形、长约500米的绿化景观主轴连系了六个建筑组团和东西两个主要出入口,建筑沿绿化主轴边缘呈围合状分布,各组团内部自成半围合体系并与景观大主轴相互渗透,使整个社区疏朗通透、错落有致。

北京 4000套房一周仅售千余套

9月第一周,4000套新住宅又为北京商品房库存积压“添砖加瓦”。北京市房地产交易管理网统计数据显示,9月1日至7日,8个新项目取得预售证,新增住宅供应约4000套,环比上月同期增加164%,创年内单周供应新高。

地产分析师认为,“金九”商品住宅市场已迎来开盘放量,预计全月供应将在9000套以上。“供应放量是一把双刃剑,有可能造成供需两旺的热市,也有可能稀释需求,增添更多新的滞销库存,让当前商品住宅库存已破11万套高位后,出售压力再度增大。”

成都 房价连续4月下降 住宅供应和成交量齐升

成都主城区成交量5-7月稳定在43万平方米左右,8月开发商继续推出各种优惠措施促销,成都主城区住宅成交面积小幅回升,成交47.75万平方米,环比上涨11.59%,同比下降11.80%;住宅成交套数为4951套,环比上涨8.15%,同比下降16.23%。根据中国房地产指数系统对284个住宅样本的监测,8月成都住宅样本平均报价为8023元/平方米,环比下跌0.36%,同比上涨6.66%。

青岛 楼市“金九”成色难保 上周成交下跌约32%

青岛上周楼市成交量再度大幅度“跳水”。周成交1691套,环比下跌31.81%,总成交面积160135.3平方米,环比下跌31.70%。分区域来看,住宅成交量排名前三的区域是:李沧区、四方区和胶南市。

业内人士认为,一方面,政府调控力度不减,限制了投资资金进入楼市;另一方面,开发商并未采取有效的降价措施,令刚性需求入市动力不足。预计楼市成交量在未来几周会出现明显的上升,但很难达到往年“金九银十”的销售水平。