

市场观望气氛渐浓 成交量明显下降

## 新政“吹冷”烟台二手房市场

文/片 本报记者 邱伟



房地产市场“二次调控”政策出台已经“满月”，近日记者走访烟台房地产市场发现，由于市场观望气氛浓重，二手房成交量降低明显，新政让二手房交易在“银十”显得寒气逼人。

▶烟台一家中介机构在门口摆出了很多二手房房源信息。

烟台首套房贷  
早已调至8.5折

本报11月1日讯(记者 马绍栋) 记者从烟台各大银行信贷部门了解到，多家银行早已执行首套房贷利率上浮15%即打8.5折的规定，相应地由于房地产市场早已习惯这一利率标准，所以在最近的利率折扣调整中并未受到影响。

近日，首套住房贷款利率上调的消息在外地多家商业银行间不胫而走。据报道从11月1日起，多家银行全面取消房贷7折利率，给予房贷客户的利率优惠下限调整为同档期基准利率的85%。

1日下午，记者从工商银行烟台一分行个贷处了解到，工行在上一轮房产调控时就对首套住房贷款利率执行同档期基准利率上浮15%的标准；二套住房贷款利率执行同档期基准利率上浮10%即1.1倍的标准。

同样在建设银行南大街的个人贷款中心，工作人员告诉记者，首套房贷利率早已不执行7.5折的优惠，目前最新规定为首套房贷利率执行基准利率上浮10%即打9折的标准。记者随后从农行、中行等烟台多家银行了解到，首套房贷利率早已执行最低8.5折标准。

“首套房贷利率上调在烟台不是什么新鲜事了，对房地产市场影响不大。”隆兴房产经纪公司南大街的伊老板对记者介绍道，烟台银行早就取消了首套房贷最低7.5折的优惠，对真正需要买房的人说，上调利率每月就增加几百元的还款成本，并不会会有太大影响。

一周每斤涨三毛  
今年米价有点高

本报11月1日讯(记者 秦雪丽) “今年的大米价真高，同样的大米，短短一周就涨了3毛。”11月1日，家住上东东路附近的姜大妈无奈地告诉记者，“便宜的口感不好，口感好的又太贵”。

“现在好吃的大米价格都很贵，真有点不舍得吃。”姜大妈无奈地告诉记者，为了找到好吃又便宜的大米，她可是费了不少心思，市区各大超市基本上都转过了，最近终于在市区一家粮油店看上一种东北大米，“上周买时是2.5元/斤，这周就变成了2.8元/斤”姜大妈说道，“这价格涨得可真快啊！”

上东东路一家长期做粮油生意的张老板告诉记者，相对于往年，今年大米的价格确实很高，比如去年1.8元/斤的大米，今年都涨到了2.8元/斤，去年3元/斤的大米，今年能逼近6元/斤，有些大米虽与去年同等价格，但口感肯定会有区别，另外，这位张老板还介绍，大米价格上涨，可能是由于农业生产资料成本以及运输成本上涨所致。

特检所龙口站  
爱心募捐8600元

龙口检验检疫局积极参加龙口质监局的“爱心捐助”活动，以实际行动关心困难群众。龙口站全体职工和离退休人员共计22人，踊跃捐款人民币8600元，支持帮扶困难群众和弱势群体。(王坤)

## 买家观望，二手房成交量下降

“3天了还没有领一位客户去看房。”28日中午，记者来到金沟寨附近一家房屋中介，老板张先生不断地摇头。张先生介绍，国庆节到现在，来店里的客户非常少，他和员工基本上都是在网上看到房屋出售信息后，主动找之前登记的客户，再联系去看房。“这20多天来，很

多买家都很犹豫，觉得房价太贵。”张先生说，尽管他的客户也认为房价下降的可能性不大，但就是想再看看有没有降价的房源。

为了给刚在烟台工作的女儿买套房，滨州的刘先生从9月份开始，就频频现身市区的一些房产中介，但至今

也没买到合适的房子。在看到近期国家频频出台楼市二次调控政策后，他选择了“再等等看”。

上周末，福安小区一房产中介经理侯先生找到了合适的房源后给客户打电话，得到的答复是：“最近没有时间，过段时间再说。”侯先生一听就

明白，这是在推脱。最近几天他经常听到客户类似的回复。楼市二次调控政策出台后，许多有意购房的客户都在观望政策对市场的影响。“每年十月，都是二手房成交的旺季，今年十月，到目前为止才谈成了两套二手房，成交量下降得非常明显。

## 部分二手房买家改买新房

在烟台一些新盘售楼处，记者了解到，部分原来想买二手房的购房者转投到新房市场。27日，记者在莱山区塔山隧道附近一家楼盘的售楼处，记者看到了一对中年夫妇正在关注户型为118—136平方米的新房，报价为6500元/平方米。男主

人韩先生告诉记者，其实他们已经看了一个多月的房子了，之前一直看的是市区东面的二手房，由于新政的影响，他仔细考虑了之后觉得其实买二手房并不比买新房划算。

“二手房看起来相对便宜，但各种税费加在一起要多出几

万元左右。”韩先生说，这样算起来还不如买没有住过的新房，虽然位置远点，但是户型较好，住着也舒心。

据21世纪不动产的置业顾问王健分析，有些次新二手房源的均价看似比新盘低出七八百元。但因不满5年、且为非普

通住宅，上述楼盘二手房源买家目前均需承担大额税费及佣金支出，按此计算，这类次新房与在售新盘的实际价差更低。此外，由于在售新盘的品牌、品质更佳，并有打折、赠送精装修等促销手段，不少买家已转投新房市场。

## 二手房议价空间可能加大

烟台玛雅房屋的置业顾问张伟认为，新政出台，烟台二手房市场成交量肯定会下滑，经过一段时间消化后，房价也会趋于理性，虽然购房者期望的价格出现大幅下降的可能性很小，但二手房的议价空间或将加大。

“大家对未来都有一个各自的预期，卖家认为长期楼市肯定向好，而买家认为短期内价格可能会松动。”张伟说，“不过从长远看，新政对烟台楼市的影响不大，从城市长远发展的趋势来看，烟台市场走向是趋向积极

的”。

而中介老板张先生则认为，首付比例提高除限制住了一部分刚性需求外，买房脚步受影响较大的还有中端改善性购房者，这些人手头至少有一套以上房产，对于是否出售再购入一套以

及能否贷款非常焦虑，他们一方面担心政策调整后房价下调，买入机会出现，想尽快出手；另一方面又担心卖出后很难买进，观望就在情理之中。“11月份，我们的日子估计更不好过了。”张先生说。

## 康师傅经典袋面提价10%

此前部分产品已提前瘦身

文/片 见习记者 柳斌

本月初，“康师傅”和“统一”旗下部分方便面刚刚悄然“瘦身”，面饼净含量减重5克至10克不等；近日，康师傅又在官方网站主动发布公告，声称由于原材料涨价，从11月1日起，康师傅部分方便面产品提价10%。

## “经典袋面系列”涨一成

“为了适度反应健康的成本架构，并兼顾消费者的利益及企业可持续发展的前提下，本公司决定自2010年11月1日起，于方便面全品项系列中，选择营销占比达三成的‘经典袋面系列’调整其零售价由每包人民币2.0元至2.2元，涨幅10%，其他方便面产品价格维持不变。”这是康师傅官方网站上一则“自愿公告”上的部分信息。

据了解，本月初，康师傅和统一旗下部分方便面刚刚悄然“瘦身”，面饼净含量减重5克至10克不等。多数袋装方便面的面饼净重都跌破了90克大关。变相涨价还没多久，提价终于拿到台面上了。

但是记者在我市各大超市看到，超市货架上的方便面仍

然保持原价，部分超市还打起促销活动，价格比平时稍低。据超市工作人员介绍，目前还没有接到康师傅“经典袋面系列”涨价的通知。

由于涨价尚未实施，目前市场反应比较平静，销量没有出现大的波动。但是多家超市的相关负责人表示，如果康师傅的“自愿公告”属实，那么涨价是毫无疑问的了。

## 原材料涨价15%—100%不等

据康师傅官方网站介绍，用于制造方便面的主要原料如面粉、棕榈油、淀粉及其他调味料(如葱、姜、蒜……)的价格，自今年起的累计涨幅已达到15%—100%不等，经营成本的上升，已达到临界成本的边缘。

长寿面生产厂家驻烟台办事处工作人员谭力告诉记者，近



市民超市选购方便面

期面粉每斤涨了三四毛，许多农户见小麦价格上涨，开始储存粮食，很多生产面食厂家遇到了收购面粉难的问题。“总部现在还压着1亿多元的订单，昨天接到通知，每把面条的价格提高4毛钱。”谭力说。

## 其他品牌暂未调价

记者在我市各大超市商场了解到，其他品牌的方便面价格保持稳定，方便面的重量也基本没有变化。

“其他品牌的方便面无论在价格上还是重量上一直没有变，将来会不会涨价还不知道。”大润发工作人员孙同喜对记者说。

据报道，康师傅方便面销售量与销售额的市场占有率分别是43%和56%。上半年，方便面业务占其集团总营业额的41%。市场已有分析指出，康师傅的市场占有率是第一，康师傅率先“挑明”涨价，或将引起新一波方便面涨价潮。