

春节期间烟台楼市静中有动

本刊见习记者 宋振东 实习生 丰国

春节期间是一年之中楼市销售的最淡季。人们大都忙着过年,很少有人在这个时候买房子,而各楼盘销售也只是留下少量值班人员,不少楼盘零销售。在刚刚过去的兔年春节,烟台楼市可谓静中有动,部分楼盘有少量成交。

各区都有少量成交

2月14日,记者采访部分烟台市在售楼盘发现春节期间部分楼盘仍有少量成交。莱山区四季花城春节期间销售2套,2月13日销售3套。与之相邻的凤凰山庄截止到2月14日则销售出7套。万象城·九如曦岸2月7日至14日销售3套。而芝罘区银都新城市广场截止到2月14日销售1套;牟平区双良富源春节后销售2套。

尽管如此,部分在售楼盘却是零销售。一位不愿透露姓

名的业内人士透露,在售楼盘至少有三分之二都是零销售。不过该人士还表示,春节是中国人最重要的节日,而且自古有春节不搬家的说法,因此这种大规模零销售的情况是正常的。节后逐渐增加的成交量说明楼市正在回暖。

看房者多为返乡人士

采访中,记者了解到春节期间看房买房的人大部分是在外务工回家过年的烟台人。据福山区香逸中央销售人员介绍,春节期间来看房人员明显多于年前,其中大多是平时没时间看房和到外地务工的烟台人。情况类似的还有莱山区四季花城,芝罘区香滨小镇、银都新城市广场、福山区奥林匹克、牟平区双良富源。

尽管有的楼盘暂时没有房源,不少刚性需求的年轻购房者还是趁着放假期间前去



看房,如福山区的香逸中央和奥林匹克。家在福山区的市民苏杰前年到上海打工,高昂的房价让他很难在那边购置房产。“趁着春节放假,我想看看烟台的楼盘,尽早买一套属于自己的房子。”苏先生如是说。

节前挂牌土地仍未“出阁”

楼市春节淡季不仅体现在楼盘销售方面,还体现在土地市场方面。2011年1月份,烟台有4块土地挂牌,烟J[2011]

1001号黄务立交桥西南角A地块(青年南路以东,港城西大街以南,其余至用地边界)、烟J[2011]1002号黄务立交桥西南角B地块(港城西大街以南,机场路以西,其余至用地边界)、烟J[2011]1003号西朱岩居委会宗地(东至青年南路,位于西朱岩村界内)、烟J[2011]1004号鲁峰居委会宗地(东至青年南路,位于鲁峰居委会村界内)。截至目前,这4块土地仍然处于“待嫁”状态。

调控来了投资者或转战商铺

本刊见习记者 夏超

“新国八条”铿锵落地,2011房地产市场用“调控”迎接了新年到来。这一切又一次体现了政府抑制房价的坚定决心。房产作为一种投资品,加息和调控等手段也直接影响房价。2011年,被众多房地产从业者称为“调控年”。在楼市调控的大背景下,商业地产再次走入人们的视野,一时间成为媒体和业内人士讨论的焦点。

在记者采访中,有投资者认为,针对住宅市场的强力调控会将大量资金和人才挤压到商业地产领域,促进行

业加速发展;有投资者认为,调控政策对于商业地产而言虽然没有明显的利空效果,但也没有实际上的利好。天鸿凯旋城销售经理表示,近来商铺和写字楼等商业类物业成交量出现上涨的原因,主要是因为调控政策对住宅投资的打压,导致大批投资客对于市场预期不明朗等因素的影响,不少投资客开始将投资的目标转向了商铺。投资商业地产相对于投资普通住宅有更高的收益,在新政出台后,商业地产逐渐成了房产投资的热门。

投资者肖先生,中产阶级,在2009年底,他以不足一万元一平方米的价格买下了莱山一个高档楼盘的一套房子,很快房子升值了,受到鼓舞的他去年又在芝罘区和牟平区出手买下两套房子,在楼价最高的时候,他的账面利润达到300多万。春节过后,利率调高,肖先生说负担太重打算近期脱手一套牟平的房子缓和一下。肖先生认为商业地产遭政府打压稍轻,可以考虑。肖先生认为,炒房及多套持有者可以借助于目前的比较松散的出租

房,租价必然上涨会让更多炒房及投资者选择长期持有类的楼市投资,这种持有类投资,既可以在出租市场获得高租价,也可以安全渡过通胀期在经济高涨时期再行出手。

专家认为第三轮楼市调控的所有措施依然聚焦住宅市场的价格过快上涨问题。而商业地产则因为未受到调控波及,反而会会出现类似第二轮调控后的再次升温。特别是二套房的首付比率已经超过商业地产的水平,客观上将造成客户选择商业地产项目。

楼市微语录

本期话题

楼市调控 搜索

华生2010:“新国八条”是“初入正题,横打蛮上”。
GavinSze:用土地出让金来补亏空,那么也就是说地价不能跌咯,那么也就是说,房价跌不下去咯,那么也就是说,调控还是空谈咯。
锐森:先是房价飞涨,现在房租又跟着飞涨,现在调控没降房价,而是涨了房租,这社会,连租个办公室都这么难。
飞翔的大蚂蚁:这回调控肯定不会再是“中央空调”了,这么狠的招数都出来了,房价不见血是不可能的。
水木清华——:2011年房价走势?国家在调控,房价在飞,老百姓在看。
刘耿芳—iseivy:有情人终成房奴,有房人终成眷属。——面对房市调控政策,欲购婚房的朋友于情人节送给女友的祝福。

《搜城·楼市专刊》开通微博啦,大家可以去<http://tytbs.com>,与“烟台楼市互动”聊房子、聊生活,聊一切与楼市有关的话题,帮您寻找您想要的房子,解决置业过程中遇到的问题,精彩语录还将择优刊登!
 下期微博话题:寻找婚房



精品二手房源推荐

(网址: <http://esf.yt.soufun.com/> 房源电话: 0535-6275523)

| 区县 | 楼盘名称 | 户型 | 面积(m²) | 装修 | 价格(万元) | 区县 | 楼盘名称 | 户型 | 面积(m²) | 装修 | 价格(万元) | 区县 | 楼盘名称 | 户型 | 面积(m²) | 装修 | 价格(万元) |
|------|-------|--------|-----------|-------|--------|-----|--------|-----|--------|------|--------|-----|--------|------|--------|----|--------|
| 芝罘区 | 金都广场 | 2-2 | 111 | 精装 | 93.8 | 莱山区 | 南山世纪华府 | 2-2 | 109 | 毛坯 | 81 | 福山区 | 鑫汇小区 | 3-1 | 81.80 | 中装 | 38 |
| | 金都广场 | 3-2 | 140 | 中装 | 118 | | 南山世纪华府 | 4-2 | 177 | 毛坯 | 135 | | 星河城 | 2-1 | 75 | 毛坯 | 40 |
| | 金都广场 | 3-2 | 128+10 | 毛坯 | 105 | | 南山世纪华府 | 2-2 | 109 | 毛坯 | 68 | | 德胜凯旋花园 | 1-1 | 51 | 毛坯 | 28.5 |
| | 金沟寨 | 2-1 | 64.96 | 简装 | 58 | | 南山世纪华府 | 4-2 | 203 | 毛坯 | 143 | | 环宇小区 | 2-1 | 89 | 简装 | 16 |
| | 金沟寨 | 4-3 | 130+80 | 精装 | 145 | | 南山世纪华府 | 3-2 | 148 | 豪装 | 180 | | 月光怡景 | 2-2 | 46 | 精装 | 28 |
| | 文化宫 | 2-2 | 94.94 | 简装 | 70 | | 南山世纪华府 | 1-1 | 50 | 统装 | 38 | | 香逸中央 | 2-2 | 84 | 毛坯 | 48 |
| | 南沟街 | 2-1 | 53 | 简装 | 49.8 | | 南山世纪华府 | 3-2 | 158 | 毛坯 | 106 | | 万泰海公馆 | 3-2 | 86 | 毛坯 | 52 |
| | 裕顺家园 | 3-2 | 102.33+50 | 中装 | 83 | | 南山世纪华庭 | 1-1 | 62 | 毛坯 | 面议 | | 同福小区 | 3-2 | 86 | 毛坯 | 28 |
| | 文化路 | 3-1 | 54.30 | 简装 | 41.8 | | 南山世纪华庭 | 2-1 | 101 | 毛坯 | 59 | | 丽景家园 | 3-1 | 63 | 毛坯 | 28 |
| | 文化宫附近 | 2-1 | 62.39 | 简装 | 45.5 | | 南山世纪华庭 | 4-2 | 225 | 毛坯 | 面议 | | 城里街 | 2-1 | 76 | 中装 | 41 |
| | 文化路 | 2-1 | 55 | 中装 | 38 | | 南山世纪华庭 | 2-2 | 109 | 中装 | 72 | | 福海阳光 | 2-1 | 98 | 毛坯 | 44 |
| | 大海阳 | 3-1 | 74 | 中装 | 49 | | 南山世纪华庭 | 2-1 | 84 | 精装 | 51 | | 映雪佳苑 | 2-1 | 77 | 毛坯 | 40 |
| | 文化路 | 2-1 | 65 | 简装 | 45 | | 南山世纪华庭 | 3-2 | 149 | 精装 | 148 | | 福来小区 | 1-1 | 47 | 精装 | 25 |
| | 西山路 | 2-1 | 53 | 简装 | 29 | | 南山世纪华庭 | 3-2 | 133 | 毛坯 | 86 | | 德胜凯旋花园 | 3-1 | 120 | 毛坯 | 54 |
| | 大海阳 | 3-1 | 86 | 中装 | 62 | | 南山世纪华庭 | 2-2 | 109 | 简装 | 68 | | 月光怡景 | 1-1 | 39 | 精装 | 28.5 |
| | 文化路 | 1-1 | 25.69 | 简装 | 23 | | 南山世纪华庭 | 2-2 | 110 | 精装 | 86 | | 福水苑 | 1-1 | 44.50 | 中装 | 19 |
| | 富顺苑西区 | 2-2 | 70 | 精装 | 53 | | 南山世纪华庭 | 2-2 | 110 | 统装 | 78 | | 佳安花园 | 2-1 | 78 | 中装 | 40 |
| | 中招假日 | 2-2 | 84.38 | 毛坯 | 48 | | 南山世纪华庭 | 3-2 | 146 | 毛坯 | 97 | | 隆源小区 | 2-2 | 76 | 毛坯 | 35 |
| | 泰山花园 | 3-2 | 97.48 | 中装 | 53.5 | | 南山世纪华庭 | 3-2 | 158 | 简装 | 111 | | 天创国际 | 1-1 | 37 | 精装 | 16 |
| | 富顺苑西区 | 3-2 | 134 | 精装 | 58 | | 南山世纪华庭 | 3-2 | 105 | 毛坯 | 80 | | 电业东巷 | 2-1 | 50 | 简装 | 33 |
| | 惠安西区 | 2-2 | 79.60 | 精装 | 59.8 | | 南山世纪华庭 | 2-2 | 140 | 中装 | 126 | | 格林小镇 | 2-2 | 78 | 毛坯 | 29 |
| | 通世新城 | 2-1 | 58 | 毛坯 | 31 | | 南山世纪华庭 | 4-2 | 201 | 毛坯 | 140 | | 三联小区 | 4-2 | 82 | 中装 | 38.5 |
| | 通世新城 | 2-2 | 71.20 | 毛坯 | 38 | | 南山世纪华庭 | 3-2 | 165 | 毛坯 | 112 | | 福祥新苑 | 1-1 | 43 | 简装 | 20 |
| | 泰山花园 | 2-2 | 64.74 | 简装 | 41 | | 南山世纪华庭 | 3-2 | 133 | 精装 | 92 | | 天创国际 | 1-1 | 40 | 中装 | 15 |
| | 阳光绿洲 | 3-1 | 92.80 | 毛坯 | 58 | | 南山世纪华庭 | 3-2 | 172 | 精装 | 200 | | 北方汽配 | 1-1 | 47 | 简装 | 16 |
| 小东乔 | 3-1 | 74 | 简装 | 54 | 南山世纪华庭 | 3-2 | 158 | 中装 | 122 | 永乐公寓 | 2-1 | 51 | 中装 | 26 | | | |
| 魁玉花园 | 3-2 | 157 | 毛坯 | 60 | 南山世纪华庭 | 2-1 | 77.36 | 毛坯 | 68 | 隆源小区 | 2-2 | 100 | 毛坯 | 17 | | | |
| 上曲家 | 2-2 | 78 | 毛坯 | 14 | 南山世纪华庭 | 3-2 | 158 | 毛坯 | 122 | 同福小区 | 2-2 | 85 | 毛坯 | 46 | | | |
| 中正山庄 | 2-1 | 63.80 | 毛坯 | 39.8 | 南山世纪华庭 | 2-1 | 110 | 毛坯 | 68 | 三里小区 | 3-1 | 77 | 中装 | 38 | | | |
| 辛庄街 | 2-1 | 67.67 | 中装 | 42.5 | 南山世纪华庭 | 2-1 | 77.36 | 简装 | 50 | 美航花园 | 1-1 | 60 | 毛坯 | 27 | | | |
| 上乔东路 | 1-2 | 56.40 | 精装 | 41 | 南山世纪华庭 | 3-2 | 148 | 简装 | 116 | 惠景文苑 | 3-1 | 95 | 毛坯 | 50 | | | |
| 南沟街 | 3-2 | 86.50 | 精装 | 86 | 南山世纪华庭 | 1-1 | 65 | 统装 | 54 | 正大怡景 | 2-1 | 72 | 毛坯 | 30 | | | |
| 进德小区 | 1-1 | 49.81 | 简装 | 31 | 南山世纪华庭 | 2-2 | 109 | 精装 | 75 | 曙光名座 | 2-2 | 95 | 中装 | 48 | | | |
| 南沟街 | 3-1 | 86 | 豪装 | 96 | 南山世纪华庭 | 2-1 | 95 | 精装 | 80 | 新光小区 | 3-1 | 83 | 毛坯 | 46 | | | |
| 南沟街 | 2-2 | 76.81 | 精装 | 75 | 南山世纪华庭 | 4-2 | 132 | 毛坯 | 120 | 御花园 | 3-1 | 92 | 毛坯 | 41 | | | |
| 芝罘里 | 2-2 | 61 | 中装 | 63 | 南山世纪华庭 | 2-1 | 92 | 简装 | 48 | 百旺花园 | 2-1 | 85 | 精装 | 47 | | | |
| 盛泰花园 | 3-1 | 114 | 精装 | 114 | 南山世纪华庭 | 2-2 | 104 | 毛坯 | 71 | 富豪国际 | 1-1 | 41 | 精装 | 22 | | | |
| 金沟寨 | 2-1 | 52.57 | 简装 | 43.6 | 南山世纪华庭 | 4-2 | 220 | 毛坯 | 270 | 月光怡景 | 2-2 | 82 | 毛坯 | 46 | | | |
| 金沟寨 | 3-2 | 154.96 | 中装 | 144.8 | 南山世纪华庭 | 2-1 | 92.60 | 毛坯 | 56 | 福来小区 | 2-2 | 73 | 中装 | 32 | | | |
| 南洪街 | 2-1 | 57.56 | 简装 | 49.5 | 南山世纪华庭 | 2-2 | 108 | 毛坯 | 73 | 福惊天地 | 2-2 | 70 | 毛坯 | 13.5 | | | |
| | | | | | 南山世纪华庭 | 2-1 | 92.58 | 毛坯 | 75 | 环宇嘉诚 | 1-1 | 46 | 毛坯 | 21 | | | |

| 区县 | 楼盘名称 | 户型 | 面积(m²) | 装修 | 价格(万元) |
|------|--------|--------|--------|------|--------|
| 开发区 | 银芝小区 | 2-2 | 80 | 毛坯 | 46 |
| | 银芝小区 | 2-2 | 85 | 毛坯 | 46 |
| | 晨光小区 | 2-2 | 86 | 毛坯 | 46.5 |
| | 科信大厦 | 9-2 | 367 | 毛坯 | 110 |
| | 金东小区 | 3-2 | 140 | 中装 | 56 |
| | 碧海云天 | 3-2 | 147 | 毛坯 | 112 |
| | 海天景苑 | 3-2 | 137 | 毛坯 | 69 |
| | 丹阳小区 | 2-2 | 120 | 中装 | 36 |
| | 丹阳小区 | 3-2 | 113 | 毛装 | 70 |
| | 宁海佳苑 | 2-1 | 75.56 | 毛装 | 45 |
| | 金胜小区 | 3-2 | 120.70 | 初装 | 73 |
| | 金东小区 | 2-1 | 75.60 | 中装 | 45 |
| | 阳光海岸 | 3-2 | 125.22 | 精装 | 95 |
| | 蔚景华庭 | 3-2 | 88.68 | 毛坯 | 48 |
| | 静海小区 | 2-1 | 85 | 简装 | 45 |
| | 金城河畔 | 3-2 | 142.81 | 毛坯 | 66 |
| | 华电小区 | 3-2 | 112 | 简装 | 54 |
| | 丹阳小区 | 3-2 | 113.88 | 毛坯 | 72 |
| | 曙光名座 | 3-2 | 121.31 | 毛坯 | 45 |
| | 静海小区 | 2-2 | 78+26 | 精装 | 60 |
| | 鑫发小区 | 2-2 | 73 | 中装 | 45 |
| | 静海公寓 | 1-1 | 52 | 精装 | 34 |
| | 银芝小区 | 2-2 | 86 | 毛坯 | 46 |
| | 德胜附近 | 1-1 | 42 | 简装 | 23 |
| | 长江路写字楼 | 开间 | 336 | 简装 | 130 |
| 金立大厦 | 2-2 | 87.60 | 简装 | 47 | |
| 华电小区 | 2-1 | 80.13 | 简装 | 46 | |
| 金城小区 | 2-1 | 68 | 毛装 | 38 | |
| 夹河苑 | 3-2 | 148 | 精装 | 105 | |
| 宁海佳苑 | 2-1 | 75.56 | 毛装 | 45 | |
| 阳光嘉园 | 2-2 | 89.10 | 毛装 | 45 | |
| 海天景苑 | 2-2 | 60.09 | 精装 | 37 | |
| 金星小区 | 3-1 | 97 | 中装 | 61 | |
| 华电小区 | 2-2 | 71 | 精装 | 52 | |
| 华电小区 | 2-2 | 79.50 | 简装 | 52 | |
| 蔚景华庭 | 2-2 | 77 | 毛坯 | 42.5 | |
| 金光小区 | 3-2 | 94 | 中装 | 52 | |
| 永兴花园 | 2-2 | 110 | 精装 | 71 | |
| 宁海佳苑 | 2-2 | 75.65 | 毛坯 | 44.5 | |
| 丹阳小区 | 3-2 | 113.88 | 毛坯 | 72 | |