

6项目新获预售 1600套房源入市

专刊记者 夏超

转眼间7月楼市已经过半,从烟台市整体来看,自6月以来的楼市淡季仍在持续当中。7月第二周成交继续维稳,而截至7月15日,六区开盘量为9个,新获预售证个数则为6个。可以看出,虽然楼市处于淡季,但是仍然处于稳定良好运行当中。

目前来看,烟台楼市7月份,仍有不少项目将开盘,其中,万科、中海、金地等一线房企项目也预计在中下旬开盘。这些项目如果能按期开盘,相信对7月乃至下半年的烟台楼市将产生有利的影响。伴随2013烟台住博会的召开,160多家项目将参与本次展会,共襄本届楼市盛宴,而在展会期间,各项目也将推出300余套特价房,吸引购房者的目光。因此,7月虽然是楼市淡季,但市场热度仍将持续。

从开盘数量来看,烟台楼市仍处于稳定当中,虽然7月楼市从各方面来看都明显转淡,但是各

项目推盘力度并没有明显减弱。在开盘项目中,仅有上海滩花园和上谷郡两项目仅加推一栋楼,其余七项目加推房源量均较多,有的项目推盘量甚至达到了412套。而据不完全统计,本月已经开盘的9个项目推盘量总计约为1600套左右。

从区域来看,芝罘区和福山区各有3个项目开盘,开发区、牟平区和莱山区各有1个项目开盘,由此可见,本月开盘项目仍集中在中西部,东部三区仅有两项目开盘。从业态来看,7月中上旬推盘项目均为住宅项目。从主推户型来看,依然集中在60-140平方米之间,但是根据各项目推盘当日去化率来看,100平以下户型销售情况良好,各项目所剩房源也多为大户型。

数据监控中心显示,截至7月15日,7月份烟台六区共有6个项目新获预售许可证,分别是:新潮慢城宁海、大华上海滩花园19号楼、奥林峰情、麓溪公馆二期、越秀·星汇金沙小区、莱山区清泉路19号内5、6号楼。6项目总计1792套新房源入市,新入网面积189475.77平方米,除慢城宁海有26套商业房源之外,



资料片

其余均为住宅房源。相比6月来说,7月项目获预售的速度有所回升,6项目获预售证,新入网面积近20万平方米,其中,上海滩花园以及奥林峰情两项目均已开盘,7月市场虽已转淡,但项目获预售后即开

盘,也从一个侧面表明了开发商对下半年市场的信心。

7月13日,越秀星汇金沙等优势项目开盘,据项目即时反馈来看,各项目去化率仍然非常高,而大项目入市无疑将提振市场信

心。从区域来看,莱山区有三个项目新获预售证,除一开盘的上海滩花园之外,万象城一区5#、6#楼和万泰麓溪公馆二期也于7月初获得预售证。牟平、福山、开发区各一项目新获预售证。



2013烟台楼市年中盘点

延续去年年底的回暖势头,2013年上半年全国市场表现为供需两旺,量价齐升。新一轮的调控政策,面临全面失效。具体到烟台,在上半年刚需集中释放,同时为了抓住这轮政策真空期,开发企业集中入市。最终表现为价稳量升的局面。

上半年价稳量升

截止上半年,烟台市商品房住宅供应总量为206.4万平方米,成交157.3万平方米。成交量同比去年上升109%,市场供需两旺。与全国一二线城市量价齐升的局面不同的是,刚需成为烟台市场上半年的成交主力,同时开发企业对下半年调控政策加码的不确定性,导致上半年开发商集中推盘跑量,也就呈现了成交量大幅上涨,而成交价格上的相对稳

定。

在排行榜中,与去年一线房企独领风骚不同的是,在刚需产品的引领下,澎湖山庄、康和新城、福利来万和城、万泰花园等本土项目占据了榜单的主要位置。

下半年或将延续

从全国市场上半年的表现来看,很多人担忧新“国五条”的全面失控,必然导致国家出台更为严厉的调控政策。也有人较为乐观,认为宏观经济的变数决定下半年调控加码的可能性减小。笔者认为,如果说一二线城市下半年市场走势还比较扑朔迷离的话,那么诸如烟台这样的三线城市下半年的市场情况反而比较明朗了。我们从以下几个方面来论证这个观点:

第一,烟台作为准三线城市,

价格波动较小,直接调控的可能性不大。

第二,以刚需为主的主体结构,受政策影响较小,属于政策保护的范畴。

第三,从历史数据来看,新政出台对烟台的影响一般会有半年左右的滞后期。

第四,以产业工人为代表的刚需群体,需求旺盛,能够支撑大量市场供应。

第五,从过去两年下半年的成交量来看,基本上保持着全年成交量三分之二左右的份额,今年上半年由于诸多原因市场得到提前爆发,所以不会有往年那样的比例。不过即使是做到全年二分之一,成交量也将迈入300万大关了。

综上所述,对于下半年的烟台市场,我们不难得出结论,随着万科御龙山、金地格林世界以及华润中心等改善型大盘的集中入市,下半年将由



资料片

刚需一枝独秀的局面演变为刚需引领下的改善型产品共存的市场。价格也将因改善型产品的入市得到一定的拉升。

市场动态

三季度市场回升 94城地价上涨

国土部近日发布二季度全国范围内105个城市地价监测报告。数据显示,二季度全国土地市场延续回升态势,各用途地价环比同比涨幅有所扩大,其中94个城市住宅地价环比涨幅扩大。

在价格方面,报告称全国地价水平二季度小幅上涨,环比、同比增长率均在加速上升。全国主要监测城市地价总体水平为3226元/平方米。环比来看,综合地价环比增速为1.62%,较上一季度增加了0.15个百分点,且已连续5个季度加速上升。在同比方面,全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增长率分别为5.11%、5.48%、6.13%、3.79%,较上一季度分别上升了1.25、0.95、2.01、0.52个百分点,地价同比增幅连续三个季度加速上涨,整体涨势步入较高位区间运行。

分城市来看,二季度全国105个主要监测城市的综合地价环比、同比增速持续上升。综合地价环比增速上涨的城市为95个,其中5个城市的涨幅高于3.0%。与去年同期相比,城市综合地价整体持续上升,涨幅超过5%的城市由上一季度的26个增加至本季度的38个,其中,呼和浩特、深圳、安阳、佛山市顺德的地价涨幅超过10.0%。

住宅地价与综合地价变化趋势保持一致,涨幅继续呈上升态势。环比增幅上涨的城市由上一季度的92个增至94个,涨幅超过3.0%的城市集中在东部和中部地区。与去年同期相比,涨幅超过5%的城市由上一季度的28个增至本季度的40个,其中超过10.0%的城市有呼和浩特、深圳、太原、广州、上海等。

中原地产市场研究部总监张大伟告诉记者,上述地价并非土地的实际成交价格。事实上,今年二季度土地市场“地王”频出,实际交易价格远高于国土部评估的水平。

值得注意的是,二季度监测到的异常交易地块数量环比、同比增加明显,土地市场高价风险值得关注。截至2013年6月30日,二季度上报异常交易地块115宗,较上一季度增加36宗,增幅为50.6%,与去年同期的50宗相比,数量大幅上涨;溢价率方面,2013年二季度上报异常交易地块平均溢价率142%,比上一季度上升了22个百分点。

据《经济参考报》

奥林峰情楼王礼献永不逝去的青春

一年一度的住博会是烟台地产圈的大事,凡是有影响力的品牌房企都会盛装参展,以提升品牌影响力和项目知名度。福山区90万㎡生态大盘奥林峰情更是带着热销的桂冠全力赴展,颇有一番王者气质。

此次参展的奥林峰情项目与往年的形式颇有不同,得益于山东鑫汇房地产开发有限公司的母公司——中鑫富润集团,以地产影响城市的“三盘联动”战略,摒弃了以往单打独斗的参展方式,以“永不逝去的青春”为主题,携兄弟项目云顶蓝山、新城国际共同亮相。其中,奥林峰情对应的是正值青春的80后,届时将以具有时代气息的精彩活动展示80后对城市居住梦想的憧憬,更有精彩豪礼赠送给一直关注奥林峰

情的朋友们。

作为魅力社区,奥林峰情已荣幸地获得了一千余位业主,项目周边配套亦是非常完善,但山东鑫汇房地产开发有限公司为进一步提高城市人文居住水平,社区内6000㎡体育文化馆下半年将正式投入使用,这一专业化的运动场馆包含数十项群众运动设施,更配备了星级标准的运动配套,体育文化馆的建成将实践奥林峰情“无运动不生活”的社区文化理念。另外,西山路积金山风情商业街也将正式开放,社区专属幼儿园亦有可能投入使用,奥林峰情正一一兑现对业主的承诺。

近日,奥林峰情项目新近推出的房源开盘3小时内售罄,再创烟台房产销售传奇。当日一位成功购房的客户说,奥林峰情处于繁华大道旁,交通便



利,旁边就是学校、市场、商铺,整个商圈生活方便快捷,无论是楼盘周边的配套还是小区内的人文环境都无可挑剔。

目前,奥林峰情中心高层区荣誉楼王即将面市,已为淮

现房的楼王傲居积金山山脉之巅,毗邻奥林峰情中央景观大道,推窗拥览极致美景,两梯两户尊贵格局,130-145㎡阔绰三室两厅一厨两卫。荣誉之前,福山没有楼王。奥林峰情至尊王座虚位以待。