

# 春节过后烟台楼市有望回暖

## 降息或利楼市,3、4月成交量或回升

专刊记者 刘杭慧

春节期间楼市成交显得异常平淡,甚至多数楼盘选择在春节期间暂停销售。而春节长假已经悄然结束,不少市民也将购房计划提上了日程。然而,从楼市整体看来,依旧没能从假期的寒冬中走出来。从数据上看,烟台楼市在假期出现了成交低谷,虽然春节前一周成交量已经小幅下降,但假期期间六区仅成交71套,创造年度最低值。



热点城市动态

2月一二线城市

楼盘成交均走低

### 春节长假仅成交71套

据锐理数据显示,春节长假期间,烟台六区新建商品住宅共网签71套,几乎可以断定创造本年度周成交最低值。在放假之前的二月份第二周(2月9日-15日),六区成交量就出现下滑趋势,为392套,环比下降8.2%。

长假期间六区整体表现较差,其中芝罘区差强人意,网签46套,位居六区首位。此外,开发区网签12套,位居第二位。其他四区成交量均为个位数,高新区网签6套,莱山区网签3套,而牟平区和福山区并列第五位,仅网签2套。

### 成交均价涨至今年峰值

长假期间虽然成交量大幅下降,但成交均价却趁势上涨,为7823元/平方米,涨至一月份以来的最高值。从成交项目看,假期成交TOP10中均价在一万元左右的项目数量较多,比如东林伴山名郡9908元/平方米、东山名郡13687元/平方米、万达广场15476元/平方米、天马中心广场8631元/平方米、祥隆万象城8071元/平方米。这些项目主要集中在芝罘区和开发区,高端项目的网签在成交量较少的假期期间,对均价上涨起到了决定性的作用。

从二月第二周开始,六区成交均价就出现上涨趋势,为7387元/平方米,环比上涨8%。从第三周成交项目看,伴山壹号成交均价为11239元/平方米,直接拉动了六区均价的上涨。此外,祥隆万象城均价也较高,为8401元/平方米。

### 返乡置业成春节大热门

在不少二三线城市,“返乡置业优惠”成为开发商在春节期间推出的一项重要促销策略。尤其是从去年开始楼市进入调整期,一线城市房价居高不下,而二三线城市房价则出现了较大幅度的回调,越来越多的“外漂

族”开始考虑“逃离北上广”返乡置业,这也为二三线楼市带来了新的机会。楼市陷入冰点,不少二三线城市的房地产项目在春节期间暂停销售。

在成交冷清的表面之下,区域市场分化不断加剧。分析人士指出,二三线市场库存压力较大是未来一段时间的常态。从今年以来土地市场情况看,不同区域的差异越来越明显。土地市场的差异化表现也预示着住房市场分化趋势更加明显。部分机构认为,随着春节假期结束,一线城市的市场成交将逐步复苏,降息、降准以及不动产登记等政策实施也会给市场预期带来变化。按照以往惯例,一线城市的房地产市场有望在节后迎来反弹。

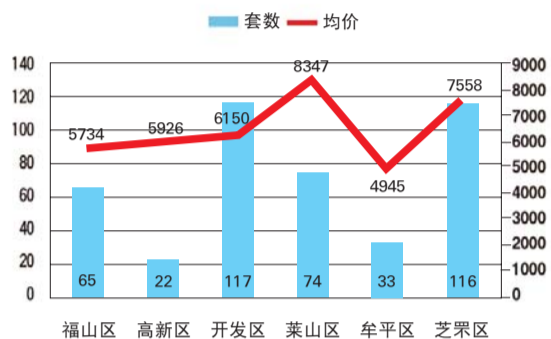
### 二月最后一周成交回暖

经历了春节长假的寒冬,烟台楼市在二月最后一周迎来了小回暖,据锐理数据显示,二月最后一周,烟台六区新建商品住宅共网签成交178套,环比上涨151%。其中,开发区以65套稳居销售冠军位置;福山区该周网签34套,位居六区第二位;芝罘区该周网签22套,位居六区第三位。其中万达广场成交价为15701元/平方米,拉高了芝罘区本周的成交价格。

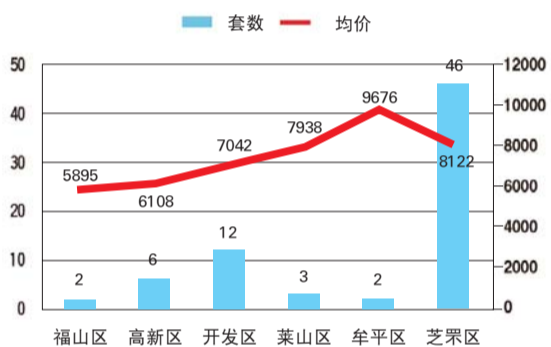
成交均价方面,本周六区价格为6527元/平方米,环比下降16.6%。六区中,除去福山区和芝罘区均价小幅上涨外,其他四区价格出现不同程度的下降,因为成交数量回升,个别高价位楼盘对均价的拉动作用减小。

3月1日起,央行再次降息,这对“房奴”们来说是一个利好消息。无论商业贷款还是公积金贷款,每个月都可以少还一些,压力稍减。这可能会进一步释放置业者们的购房需求,促使他们出手购房。年后房企整体完毕,要开始冲刺新一年任务了。2月最后一周的成交量开始回升,而3、4月又是传统的销售旺季,所以接下来的两个月,楼市成交量回升可以期待。

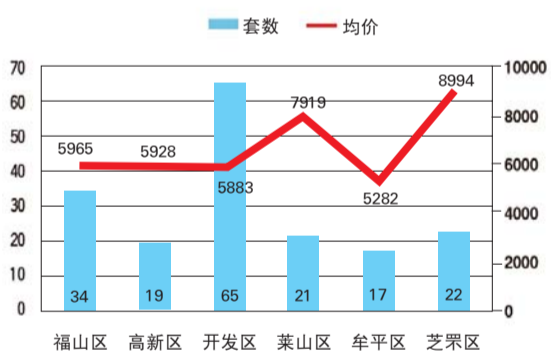
### 二月第二周六区成交量



### 二月第三周六区成交量



### 二月第四周六区成交量



制图:武春虎

2月迎来春节,楼市也进入了传统淡季,需求明显下降,房企推盘节奏亦明显放缓。据监测统计,2月重点城市成交量全线环比下降,同比也有近七成城市成交下滑。截至2月28日,中国指数研究院监测的26个主要一二线城市住宅成交量合计902.9万平方米,成交面积较上月大幅下降47%,较去年同期亦有所下降,降幅为13%。

一线城市:一线城市整体成交量环比下降58%,同比则小幅上涨2%。从具体城市来看,四个城市成交量环比均有所下降,其中深圳2月成交面积环比降幅最大,达72%,其他三城市降幅也均超过50%;同比来看,北京住宅成交量较去年同期上涨76%,上海基本持平,广州、深圳则分别出现24%、18%的降幅。

二线城市:2月监测的22个二线城市成交量环比下降44%,较去年同期亦下降16%。从城市层面来看,各城市环比全线下滑,其中石家庄降幅最大,达64%,青岛、昆明、济南和宁波环比降幅也超过五成。同比来看,22个城市仅济南、宁波等7个城市有所上涨,其中宁波增长近翻倍,在同比下降的城市中合肥降幅最大,为66%,厦门紧随其后,2月成交也有57%的下降。

销售减缓但推盘停滞,库存继续平稳。截至2月28日,重点监测的10个城市库存总量较1月末微幅下降0.4%。2月由于春节假期影响,多地推盘几近停滞,因此在销售明显放缓的同时,库存继续企稳。本月库存降幅最高的城市为北京,达3.6%,宁波次之为1.5%;广州则库存有所回升,可售面积环比上涨2%。

根据中国指数研究院数据信息中心监测显示,2015年2月23日至2015年3月1日,本周监测的40个主要城市土地推出量环比增加68%,成交量环比减少59%,出让金环比减少48%。其中,16个城市无土地推出,28个城市无土地成交。

各类用地推出方面,40个主要城市共推出各类土地113宗,较上周增加55宗,推出面积473万平方米,较上周增加192万平方米;成都、昆明推出量较大。成交方面,40个城市共成交土地25宗,较上周减少19宗,成交面积103万平方米,较上周减少151万平方米;天津、西安成交量较大;40个主要城市成交总金额41亿元,较上周减少37亿元,武汉出让金为15亿元,为出让金最高的城市。

住宅用地推出方面,40个主要城市推出住宅用地19宗,较上周增加12宗,推出面积83万平方米,较上周增加43万平方米;武汉推出15万平方米,为推出量最大的城市。成交方面,本周成交住宅用地11宗,较上周减少8宗,成交面积65万平方米,较上周减少11万平方米;福州成交13万平方米,为成交量最大的城市;本周住宅用地成交总金额33亿元,较上周减少29亿元,武汉出让金最高,为12亿元。

(综合)

### 热点链接

# 央行降息后,房贷压力稍减

## 烟台整体去化任务仍重

专刊记者 夏超

3月1日,央行再次降息,公积金贷款利息也同步下调。不动产登记政策也开始实施。业内人士表明,对房地产市场而言,不动产登记和央行降息两个政策总体上具有对冲性质,前者促使房价面临下调压力,后者降低资金成本则会促使房价上涨。不过二者都对刚需购房者形成了保护,楼市基本面将迎来不同程度回暖。

业内人士认为,降息带给置业者的直接利好是房贷还款压力有所减轻,这将进

一步增强置业者的入市积极性,3月楼市“小阳春”值得期待。所以对开发商而言,此次降息则是加快走量的好机会,购房需求尤其是改善型购房需求将会持续入市,形成对楼市的托举效应。根据业内分析师,此次降息对房企开发融资成本的降低和购房贷款的积极性都有正面影响。一方面,目前整体房地产市场的资金链依然比较紧张,贷款利率下调对于急于融资的开发商而言无异于一阵恰到好处的“及时雨”;另一方面,对于楼市需求方购房者而言,降息一可以降低

供楼成本,二可以增强市场预期,提升入市信心。

不过,就目前的实际情况来看,春节过后,烟台房地产市场还没有正式恢复“上班模式”,宣传营销节奏仍旧平静。对于即将到来的“金三”市场,六区楼盘似乎也并不着急,据统计,3月份仅三项目有开盘计划,分别为祥隆万象城、万科青年特区、欧尚花园,均为住宅产品。此外,福山区鸿福楼苑项目计划3月开放售楼处。

截止到3月1日,六区目前剩余库存房源55086套,烟台楼市去库存压力依旧较大。

