

春节淡季已过

# 二月中旬烟台楼市供求开始复苏

专刊记者 夏超

据同策咨询数据监测显示,二月第三周,烟台六区成交791套,环比上涨63.4%。开发区以187套夺六区榜首,福山区、芝罘区随其次。中海国际社区、龙湖葡醍海湾夺销冠,第一国际新区排行第三。

二月过了大半,房地产市场开始逐步复苏,拉开新一年的征程。据同策咨询数据监测显示,二月第三周,烟台六区商品住房成交791套,环比上涨63.4%。开发区以187套夺六区榜首,福山区、芝罘区随其次。中海国际社区、龙湖葡醍海湾夺销冠,第一国际新区排行第三。



情况看,改善型楼盘和户型成为不少开发商的主打产品。

业内人士表示,现在购房者对房子居住品质要求高了,一些原来的刚需族随着经济条件改善,也开始选择舒适度更高的房子了,从而导致改善型楼盘较受关注,一些三居室的大户型价格更高。

根据同策咨询提供的数据,上周烟台全市成交排名来看,中海国际社区和龙湖葡醍海湾均以成交47套位于排行榜首位。其

次,第一国际新区成交31套、君悦湾成交25套、海信天山郡成交23套、万科假日风景成交19套、兴盛铭仕城成交19套、越秀星汇金沙成交18套、万行中心成交16套、铂悦府成交14套。上周烟台楼市有1个项目进行集中开盘加推:福山区玫瑰园。

业内人士分析,春节假期前后均为楼市传统销售淡季,随着返乡人流的逐渐回潮,预计2月下旬港城楼市成交量还将进一步提升。

## 2017烟台六区新盘盘点

新的一年已经开始,房地产行业逐渐复苏的同时,不少购房者将眼光转向了那些“初出茅庐”的纯新盘。据小编统计,2017年目前已经确定推盘的新项目主要集中在中东部地区,相比较之下西部市场暂时处于缺位状态。

从单个区域看,莱山区今年或将集中发力:万科翡翠湾、万光中华城以及长安1号中央广场成为新盘中的“领头羊”,已经吊足了市民的胃口。春节前奠基的保利·爱尚海项目,即将为高新区市场注入新鲜活力;同时,城发泰颐新城作为芝罘区纯新盘,也将于2017年揭开面纱。

**莱山区:三项目上半年发力 潜力地块众多**

就目前已经确定入市的三个项目来看,各自的亮点已经呼之欲出。万科翡翠湾,作为万科集团在莱山的首个项目,从拿地开始便备受关注。1月21日售楼处正式开放后,样板间将于月底开放,开盘时间也暂定四月份,项目可谓吸足了眼球。翡翠系作为万科集团的高端产品,翡翠湾2151元/㎡的楼面价,加上精装修的产品定位,使得项目价格的起点将高于周边竞品。单从位置方面看,项目位于金滩南路和双河东路交汇处,周边上海滩花园和德尚世家已经是比较成熟的社区。万科翡翠湾选址此处,一定程度上弥补了周边房源不足的情况。

另一个纯新盘——万光·中华城,紧邻烟台市政府,成为稀缺地块的稀缺项目。目前户型图和效果图已经对外公布,预计2月底率先开盘。项目凭借绝佳的地段优势,以及万光城建的良好口碑,在纯新盘中竞争力较高。

长安1号中央广场,经历了两次更名后,终于决定要在2017年问世!项目位于佳世客南、市政府北,以商业、办公和公寓为主。项目位置较佳,可以作为投资型房源入手。

除去三个已经确定问世的项目,2017年莱山区备受关注。春节前已经成交的远陵乔地块,以及政府明文确定的沟北社区、陈家社区的拆迁地块,在今年都将为莱山市场增加新项目。此外,据小道消息得知,金地集团将在南山丽景花园西侧规划别墅项目,这都使得莱山楼市充满期待。

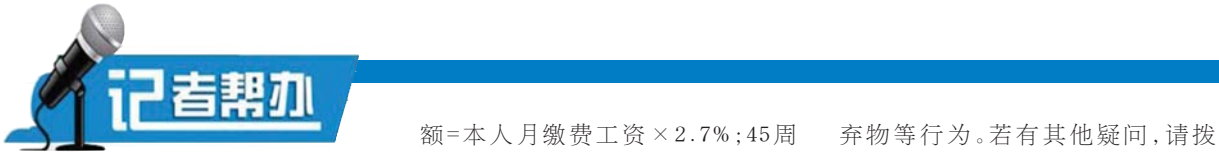
**芝罘、高新区:新盘带动市场 保持原有格局**

相比较莱山区,芝罘区和高新区2017年纯新盘目前分别仅有一个项目:城发泰颐新城和保利·爱尚海。这两个项目将为该区域楼市注入新鲜血液,成为市民关注的焦点,但总体看来,两个区域的原有市场格局不会发生太大变化。

城发泰颐新城,作为城发置业的又一个新盘,位于康和新城西南方向,莱山西侧。以高层和小高层房源为主,目前均价6160元/㎡。项目得益于周边优美的环境,成为一大卖点。但2017年芝罘区市场,总体来说依旧以在售盘为主,万科翡翠公园将会成为市民持续关注的项目。

保利·爱尚海,作为保利置业在烟台的第三个项目,与绿叶集团合作开发,规划建设电梯花园洋房和观海高层。项目周边紧邻中海紫御公馆和中海银海熙岸,地理位置优越。同时得益于开发商的良好口碑和实力,将成为2017年高新区楼市的关注点。

**总结:**2017年楼市纯新盘相对来说数量较少,尤其对于西部区域而言。虽然传言恒大将在福山区拿地建设新项目,但目前还是未知。开发区今年也将以在售项目为主,暂时没有新盘入市消息。总体看来,鸡年烟台楼市将会在平稳中发展,对于纯新盘的价格,请持续关注烟台房地产网。



(本报记者 路艳)

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者帮办热线:0535—8459745,我们将竭诚为您服务。

**1、市民李女士来电:**我本人在烟台缴纳的医保,医保卡里的每月都有钱,医药费除了每月自己工资里每月扣的钱以外,请问其他的钱是依据什么标准补助的?

**烟台市社会保险服务中心:**根据烟台市政府令123号文第17条规定:医疗个人账户金按照“效率优先、兼顾公平、适当照顾老年人”的原则,2012年1月开始暂按以下标准划入:35周岁以下(不含35周岁)在职职工月划入额=本人月缴费工资×2.3%;35周岁以上至45周岁以下(不含45周岁)在职职工月划入

额=本人月缴费工资×2.7%;45周岁以上在职职工月划入额=本人月缴费工资×3.4%;退休人员月划入额=本人年龄×1.5。

**2、市民黄先生来电:**我父母住在芝罘区白石片区的老房子里,是上世纪70年代的老房子。房子没有保温层,一到下雨天有一间房子还漏雨。社区里一直说会旧城改造,但是现在还迟迟没有动作,请问2017年芝罘区这种老房子会不会拆迁改造?

**烟台市芝罘区城乡和住房建设局:**近年来,我区先后启动了胜利、白石、慎礼、北马路二期、喜乐酒店南地块、金融中心B区、幸福西片区等项目,为城区万余户居民改善了居住条件。但是,旧城改造是一项系统性工程,牵扯到方方面面因素,需要在谨慎谨慎再谨慎地做好前期调研摸底调查基础上,经过意见征求、专家论证等多轮程序,经政府研究确定后,方能启动。下步我局将根据街道提报项目,严谨做好项目的前期论证等工作,争取更多项目尽快进入实质性运作阶段。

**3、莱阳市民吴先生来电:**我们家住在莱阳五龙河附近,现在每天眼睁睁地看着这条河被污染,我们居住的环境被破坏。我们希望尽快治理,还我们一个干净的生活环境。

**烟台市环保局:**为改善五龙河水质,莱阳市采取了以下措施:一是对废水排放达不到《山东省半岛流域水污染物综合排放标准》的企业一律实施停产整改。二是积极采取各项措施改善五龙河现有河水水质。三是加快姜疃董格庄段人工湿地一期工程和蚬河人工湖段人工湿地的建设进度。四是对河道现存的垃圾进行集中清理整治并形成长效保洁机制。五是对主要河道和公路桥涵等地点按装监控探头,震慑向河道随意倾倒垃圾、工业废

弃物等行为。若有其他疑问,请拨打7225197进行咨询。

**4、市民张女士来电:**我们小区现在养宠物狗的业主每天早晨都遛狗,我们每天晨练回来随处可见狗的粪便,一个不留神就会踩到狗屎,小区外的街道上也会有。这种行为特别影响烟台城市形象。能不能针对这些养宠物狗的出台一个管理规定,规范这种养犬的行为。

**烟台市环卫处:**自2007年1月1日起施行的《烟台市市区养犬管理办法》规定,公安部门负责对养犬行为进行审批,处理违章犬只;城管执法部门负责查处占用城市街道、公共场所养犬、售犬行为,在城市街道、公共场所因遛放犬只破坏环境卫生的行为。该办法还明确规定:“养犬人不得携犬只进入市场、商店、饭店、公园、公共绿地、海边沙滩等公共场所;出户遛犬的时间为十九时至次日七时之间;犬只在户外排泄的粪便,携犬人应当立即清除到自带的垃圾容器内。”在2010年以来开展的城市管理年活动中,市政府将规范管理养犬行为列为专项内容,芝罘区政府制订的《芝罘区“城市管理年”活动实施方案》也明确规定,整治违规养犬行为由芝罘区公安分局、工商分局和城管行政执法大队共同负责。由于目前一些部门的管理不到位,市民文明养犬意识较差,宠物狗随地大小便现象较多,要想从根本上解决街道狗粪这一问题,首先需要相关管理部门加大对违规养犬行为的监管力度,同时需要市民提高文明意识。我处将大力督导各区环卫部门,协调街道办事处和物业公司加大日常保洁力度,及时清理街道遗留的狗粪,确保道路干净整洁,为市民营造整洁优美的人居环境。