

# 烟台新房二手房价格“6连涨”

## “黄金上半年”，烟台商品房成交量创历史新高

本报7月19日讯(记者 秦雪丽 实习生 丁启航) 18日,国家统计局发布2017年6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,6月份烟台市新建商品住宅价格环比上涨1.1%,同比上涨7.6%。6月份烟台市二手房价格环比上涨0.8%,同比上涨5.8%。今年以来,烟台市新建商品住宅和二手房住宅价格均迎来了同比、环

比“6连涨”。

18日,国家统计局发布了2017年6月份70个大中城市住宅销售价格统计数据,15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落,9个城市环比下降或持平。70个大中城市中一、二线城市房价同比涨幅连续回落,一线城市房价环比下降。

相对一、二线城市的涨幅

回落,烟台房价的同比涨幅则在增大。相较5月份,6月份烟台新建房和二手房同比涨幅继续增加,环比涨幅有所回落。6月份烟台市新建商品住宅价格环比上涨1.1%,相对上月缩小0.1个百分点,同比上涨7.6%,相较5月,扩大了0.6个百分点。

6月份烟台市二手房价格环比上涨0.8%,缩小0.2个百

分点,同比上涨5.8%,涨幅扩大0.7个百分点。

从建筑面积大小分类来看,无论是新建房还是二手住宅,相较5月份,同比价格指数涨幅均有所扩大,环比价格指数涨幅持平或呈缩小状态。具体数据如下:6月份,90平方米及以下建筑面积的新建商品住宅价格环比上涨1.0%,同比上涨6.4%;二手房住宅价

格指数环比上涨1.0%,同比上涨6.9%。90-144平方米的新建商品住宅价格环比上涨1.1%,同比上涨8.8%,二手房住宅价格指数环比上涨0.7%,同比上涨4.8%。144平方米以上新建商品住宅价格环比上涨0.8%,同比上涨6.3%,二手房住宅价格指数环比上涨0.5%,同比上涨3.9%。



## 烟台楼市调查

### 新房热销 房子不愁卖,职业顾问变高冷

庄先生和妻子都在烟台工作打拼,由于喜欢烟台这座城市,前不久,庄先生在莱山区购买了一套新建精装公寓,准备自己居住,谈到自己的购房经历,庄先生直感叹“现在的房子真是不愁卖啊!”

庄先生介绍,他跟着置业顾问看了看样板间,感觉公寓户型还不错,然而置业顾问在简单地介绍了情况后,只丢下一句话,“如果看上房子,第二天就来交定金,会有一定优惠,否则就是原价。”随后,便去接待其他的看房市民。

没有热情的寒暄,没有一遍一遍地推销,整个看房过程让庄先生感觉好像受到了“怠慢”。“直到第二天下午的时候,置业顾问也没有给我打一个回访电话,最后还是我拨了过去,对方称我看上的那三个精装户型,有两个已经销售了,如果买的话,我只能选择这一个了。”庄先生说,语言里没有丝毫的急切,对方的态度让他顿时傻了眼,“看来,房子真是不愁卖。”

据一位业内人士介绍,今年上半年,烟台新房市场迎来了“黄金上半年”,比如,一线大开发商的新建楼盘项目和本地火热楼盘,目前尽管还没有破土动工建设,但参与会员,申请认筹的市民已经排起了长队,认筹人数甚至超过项目的房屋套数。

### 二手房也“疯” 学区政策调整,卖房者坐地涨价

新建房热销的同时,二手房也开始疯狂。胡女士从事二手房中介有十多年时间了,今年上半年楼市的疯狂也让她有些蒙和惊叹。

除了好卖,烟台二手房的价格也水涨船高。胡女士说,以莱山区一小区为例,去年的时候,每平米均价在8000元左右,目前已经涨到每平米1万多元。

据一位二手房中介负责人介绍,近期她曾遇到过两三个这样的业主,前期已经谈好价格,但等准备签订销售合同的时候,房主却变卦了,不是拒绝卖房,就是坐地涨价,希望加钱。

在二手房中,作为一向紧俏的学区房,价格更是刚劲。市民黄先生介绍,他前段时间,看上莱山区世纪华府小区一套二手房,当时没下手,后来莱山学区政策调整,该小区被划到烟大附小,这套房子接着上涨了28万元,自己悔得肠子都青了。

据一位房产中介工作人员称,学区房现在是“有市无价”,买房的人目的很明确,就是为了落户,孩子在好的学校上学,因此销量都很可观,价格涨得厉害,有的学区房甚至从每平米1.7万涨到2.3万。

今年4月份,国家统计局烟台调查队曾做过一项调查,发现受芝罘区学区政策调整的影响,该区片二手住宅成交量环比增加63.6%,同比增加92.9%;学区房源的成交价格4月下半月呈明显上涨态势,其中烟台一中学区房的同比涨幅接近30%,业主报价环比也大幅上涨,平均上涨幅度在13.5%左右;而非重点学区的二手住宅由于区位优势不明显,成交量和成交均价的涨幅要远小于学区房,呈小幅上涨态势。

### 原因分析 供需两旺促进整体楼市火热

据同策咨询数据统计,2017上半年,烟台全市商品房成交32842套,同比2016上半年上涨59.6%,半年度成交量创历史新高。“向上而惊喜”是2017年上半年烟台楼市的形象概括。今年上半年,无论是城市本身,还是畅游其中的诸多房企,都度过了一个黄金上半年,楼市成交量暴漲,部分板块均价一路上涨。

随着楼市升温,记者调查发现,银行的房贷利率在收紧。记者发现,根据贷款人的条件,部分股份制银行会选择上浮,而个别国有商业银行工作人员称,在首套房贷利率方面,他们有可能随时上调,目前也正在等通知。

业内人士介绍,上半年烟台宏观政策面延续2016年宽松政策,楼市乐观预期延续,各项目紧抓市场节点,加大推盘力度。根据主管部门提供的数据显示,3月份烟台市区就批准预售项目11个,环比和同比均增加120%;批准预售套数3790套,环比增加355.53%,同比增加516.26%。

另一方面,客户对未来房价持上涨心态,“买涨不买跌”情绪浓厚,需求进一步释放,供需两旺促进整体楼市火热。随着市民生活水平提高,除了刚需,改善型住房也在增多,在一定程度上拉动了房子销量。“随着一些大城市的限购政策出台,也不排除一些游资进入烟台市场。”一位业内人士说。

本报记者 秦雪丽 实习生 丁启航