

# 开发商见面，互赞对方“卖得好”

2013年烟台楼市供需两旺，商品住宅供应量同比增38%，成交量同比涨75%

本报1月14日讯(记者 李园园) “祝贺祝贺，房子卖得不错”、“哪有你们卖得好”、“卖得都不错，今年开发商可是不差钱”……与去年这个时候各开发商见面时只是相互寒暄不同，今年港城各开发商见面时说的第一句话，多是在相互称赞房子大卖。克而瑞信息集团烟台公司数据显示，2013年烟台商品住宅市场集中爆发，不论是供应量，成交量，还是成交金额，比起上年都有大幅增长，其中成交金额同比增长95%。

2013年，烟台楼市全面复苏，多个项目热销，频频出现抢购、售罄等现象。很多项目在首次开盘后都做了价格调整，价格自然是小幅上涨。克而瑞数据显示，2013年烟台商品住宅供应量为540万平米，同比增长38%；成交量为389万平米，同比增长75%；成交额为281亿元，同比增长95%。作为老城区，芝罘区依然走在其他区域前列，不论是市场供应量还是成交量，都是六区之首。作为政府所在地，莱山

区2013年的成交均价高达8113元/平米，独霸六区之首。供应量增加，市场需求持续释放，烟台商品房存量相比去年，进入一个合理的范围。克而瑞数据显示，截至2013年年末，烟台商品住宅存量为652万平米，存销比由20多个月降至15个月，市场风险明显缓和，像福山区，存量房可能半年的工夫就能消化掉。烟台中铁营销总监王万中说：“中铁置业2012年进入烟台，首次开盘销售并不抢眼。

2012年，勉强强强交了一个过得去的答卷。但2013年，中铁这个项目做到了五六十个亿，在整个区域公司排在第一名。”明显觉得这个市场更好了，2014年要在烟台至少再增加一个项目。在土地市场方面，经过两年连续下滑，2013年土地市场强势反弹。2013年烟台土地供应总建筑面积1708.3万平米，同比上涨152%，成交总建筑面积1442.3万平米，同比上涨129%。

## 大盘一路上升 23只烟台股“飘红”



本报1月14日讯(记者 姜宁) 继前几日股市连续下跌之后，14日上证指数意外出现了一波上涨，较13日全天上涨17.28点，而26只烟台股也有23只股在14日出现了不同程度的上涨。“新IPO疯了一般，在一月内批准了33只新股发行，这么大的利空消息，今天股市还能逆市反弹上涨。”14日11点左右，当上证指数出现了上涨趋势之时，市区一家证券公司负责人说。不过他或许没有想到，午后大盘一路上升，烟台股也是相当给力，23只股不同程度上涨。

身为烟台股当下最火的股票，杰瑞股份14日当天每股又上涨了1.39元。“比较看好杰瑞，几年前就感觉每股能涨到100元以上。不过现在对股市来讲，股民不应该有太多的操作，因为按照往年的经验来看，因为资金面过紧，也就是缺钱的原因，春节前股价都会下跌，到了3月份才开始整体的形势回暖，那时候股民再操作才好。”业内分析师指出。“因为过年期间或者春节后开盘时股价才能见底，如果股民要卖出股票，也应该等四五月份之后，那个时候的形势渐渐回暖，股价也基本涨了上去，那时卖出才会获得更大的收益。”

## 部分保险公司 推出贷款业务

本报1月14日讯(记者 姜宁) “各种贷款服务，不压车贷款，最快一天放款，最高限额50万元。”近日，记者收到一条来自保险从业者的短信。原以为为保险营销员只能做保险行业的自有业务，但是谁知道，随着市场多元化的发展，保险公司也开始“不务正业”起来。据了解，目前一些保险公司推出了贷款业务。

来自一家大型国有保险公司的保险营销员小晶说，自己以前是财险公司的员工，但是入职之后，不仅可以做财险方面的业务，寿险的也可以做。又过了一段时间，上面交代他们也可以做贷款方面的业务。虽然身处在财险公司，但是各种跟保险挂钩的业务都做了一遍。

而在另外一家保险公司内，公司负责人说，这种情况现在在保险公司内比较普遍，而且也是未来的一个趋势。“很多大公司，不仅有财险寿险这些传统的业务，更有养老公司、小额贷款公司。”

据了解，2013年烟台市保险公司数量增加到了63家，在竞争日趋激烈的情况下，一些公司开拓别的渠道增加业务收入，就比较好解释了。

国网招远市供电公司

## 宣传节约用电

本报讯(通讯员 刘君波) 近日，国网招远市供电公司的员工在金凤花园小区开展节约用电宣传。此次活动中，供电员工共发放宣传单1500份，解答群众咨询问题43个，收到了很好的效果。



2013年，幸福一项目开盘在即，购房者提前排队等待(资料片)。 本报记者 李园园 摄

延伸阅读

# 政策宽松刚需释放，烟台楼市火爆异常

就像万科御龙山项目负责人闫冰在“港城十大品牌房企高峰论坛”上说的，2013年烟台市场完全超乎了他的预计，而在看了烟台克而瑞的分析后，他找到了原因，那就是，在宽松的政策环境下，前几年因调控被挤压的购房需求得到了很好的释放。

烟台克而瑞市场研究总监魏俊认为，从政策层面来说，相对于全国调控政策的多样性，烟台完全过了一个政策的平稳期。2013年，烟台房价并未出现明显上涨，房地产市场发展仍在政府预期之中，烟台并未出台任何打击房地产市场的政策。

而其间与之相关的“自2013年4月1日起烟台契税执行3%的税率”，“2013年4月10日出台公积金新政，贷款及提取条件都有所放宽”等消息的传出，也都给市场带来了利好。

在政策宽松的背景下，各开发商加快了项目推进步伐，市场供应量加大。此外，开发商各显神通，通过团购、“零首付”、低价房、一口价等方式，吸引购房者出手。

2011年下半年至2012年，在严峻的市场调控下，购房需求被压制。而2013年，在整个大环境回暖的刺激下，购房需求得到释放，尤其是刚需群体，观望情绪没了，纷纷加入购房浪潮中。在众多项目的“轰炸式”入市下，整个市场一片火爆。

本报记者 李园园

## 一线大佬看好烟台市场，2014年将继续拿地

前几天，在烟台新浪乐居举办的“十大品牌房企高峰论坛”上，一线房企纷纷表态，看好烟台市场，2014年将继续在烟台拿地建新项目。

烟台中海地产营销总监洪宇说，在房地产调控的大背景下，来到烟台，起初对烟台的高期待随着第一个项目的销售而逐渐失落，甚至曾

经质问自己，为何要来到烟台这个城市做项目，在全国很多城市做地产项目都卖得比烟台好。但是，走过低迷的2012年，“2013年烟台市场让我看到了可喜的变化和这个城市的发展潜力。”

2013年10月，中海地产再拿高新区三地块，作为在烟台的第4个项目用地，继续深耕烟台，也就是说，2014年

## 专家预测：2014年烟台楼价将稳中有升

在烟台克而瑞市场研究总监魏俊看来，在全国市场涨声一片，多个一二线城市房价上涨速度过快的背景下，2014年房地产市场同样存在变数，那就要看，2014年是否会出台新的楼市调控政策。

魏俊认为，从2013下半年政府机构的表态来看，房产税有望在2014年上半年推出。到目前为止，已经有16个城市加大了限购限贷的力度，随着房

价不断上涨，2014年预计将有更多城市加大调控的力度。同时也不排除中央分城市出台新政。

魏俊同时指出，调控的重灾区或将落户房价上涨过快的二线城市。以烟台为代表的二三线城市暂无新政出台的可能，但不能排除一二线城市调控后诱发的客户心理变化。

不过，尽管2014年有诸多不稳定的因素，但魏俊认

为，整体环境利好房地产，形势相对乐观。对于2014年烟台楼市来说，预计供应量会增加，成交量下滑，但价格会稳中有升。

烟台克而瑞建议，在2014年新的楼市大战中，开发商应抓紧政策的延迟期，进行抢种抢收，在风险控制的前提下，积极储备优质地块，提供适合客户需求的产品。

本报记者 李园园