



房地产是典型的“政策市”，作为传统的销售旺季，烟台楼市走向何方？金石顾问、世联怡高、思源经纪分别做出如下判断。

政策风云 楼市突变

三大机构 谨慎乐观

本报记者 矫娟

GDP排名20, 房价水平位列39

烟台房价处于“价格洼地”

本报记者 矫娟

面对楼市调控,大多数开发商表现从容。山东银和怡海房地产开发有限公司副总经理纪传成认为,相关数据对比分析可以看出,烟台的房价或处于价格洼地。

有关资料显示,2009年中国城市GDP排行榜中,烟台位居第二十位,在省内城市中,位列第二,仅次于青岛。而房价水平呢?国内权威机构宜居城市研究室发布的中国城市房价排行榜中,烟台的房价以5835元/平方米排名第39位,与其经济发展水平似乎不相匹配。

通用、LG、富士康、三井、大宇近50家世界五百强相继落户烟台,形成了烟台良好的产业基础和巨大的消

费能力。同时,海岸线长,物产丰富,成就了烟台公认的城市居住魅力,来烟台购房的异地客群逐渐增多。而天越湾、东上海赋、南山?世纪华庭、世茂·海湾1号等滨海豪宅的集中上市也给了高端购房群体选择烟台的理由。

郭先生四月前来到烟台,作为医学特殊人才引进到烟台某大医院。采访中,他表示,已准备卖掉济南房产,到养马岛购买两套住宅,在他看来,随着动车、潮水机场、城际铁路对东北的海上通道等交通条件的改善,烟台房地产必有大的发展。“三年之内,不买房子,那么三年后,就不要买了,不是烟台的房价已经高不可攀,就是没有投资价值了。”

附:《2010年中国城市房价排行榜》

排行	城市	新房均价(元/平方米)	排行	城市	新房均价(元/平方米)
1	杭州市	25840	51	威海市	5363
2	北京市	22310	52	长沙市	5339
3	上海市	19168	53	常州市	5302
4	温州市	18854	54	江门市	5205
5	三亚市	18319	55	鞍山市	5150
6	深圳市	16978	56	秦皇岛市	5114
7	宁波市	13438	57	漳州市	5110
8	广州市	12560	58	泰安市	5100
9	南京市	12016	59	廊坊市	5090
10	舟山市	10500	60	镇江市	5052
11	绍兴市	10105	61	承德市	5016
12	珠海市	9747	62	沈阳市	4980
13	大连市	9678	63	呼和浩特市	4920
14	厦门市	9660	64	石家庄市	4874
15	苏州市	9103	65	桂林市	4865
16	台州市	8967	66	泰州市	4830
17	青岛市	8962	67	柳州市	4822
18	天津市	8958	68	大庆市	4814
19	南通市	8950	69	湛江市	4772
20	福州市	8666	70	九江市	4771
21	湖州市	8220	71	银川市	4690
22	哈尔滨市	7939	72	徐州市	4632
23	无锡市	7843	73	连云港市	4610
24	佛山市	7822	74	贵阳市	4534
25	济南市	7760	75	乌鲁木齐市	4410
26	泉州市	7680	76	东营市	4370
27	嘉兴市	7587	77	汕头市	4330
28	海口市	7288	78	邯郸市	4300
29	东莞市	7023	79	包头市	4225
30	成都市	6630	80	洛阳市	4207
31	合肥市	6255	81	盐城市	4150
32	鄂尔多斯市	6220	82	延安市	4135
33	武汉市	6196	83	吉林市	4008
34	南宁市	6137	84	济宁市	3950
35	唐山市	6098	85	北海市	3890
36	昆明市	6006	86	开封市	3737
37	金华市	6000	87	葫芦岛市	3719
38	中山市	5988	88	潍坊市	3689
39	烟台市	5835	89	齐齐哈尔市	3671
40	重庆市	5720	90	清远市	3625
41	日照市	5700	91	营口市	3580
42	郑州市	5689	92	锦州市	3550
43	惠州市	5649	93	南宁市	3440
44	宜昌市	5637	94	襄樊市	3432
45	太原市	5635	95	拉萨市	3400
46	扬州市	5630	96	淄博市	3300
47	南昌市	5573	97	丹东市	3273
48	长春市	5445	98	喀什市	3250
49	兰州市	5440	99	张家口市	3210
50	西安市	5398	100	克拉玛依市	3200

金石顾问:新政下“银十”的含银量

9月30日的新政给市场带来的激励作用要比打压作用更明显,这一点从当天沪深大盘猛涨和银行、地产股的表现可见一斑,而对于烟台房地产市场更是如此。

归结原因,大概是此次新政除了提高首套房贷款首付以外,其他如三套房停止放贷等政策,在之前烟台已经开始实行,首套房贷款首付比例也一直相当严格,芝罘区和莱山区能做到二成首付的并不多。因此,此轮调控给

市场的感觉,是国家在一线城市成交量放大、房价再次抬头的情况下给予市场一种警告,表明政策面在宏观层面的一种态度。这比起人们之前对于新政更加严格的一些手段的预期明显要乐观得多,这也成就了股市在9月30日“利空出尽是利好”。

烟台市场国庆期间依然为“银十”行情开了个好头。据烟台房地产交易网上数据显示,参与烟台网签的8个楼盘,在“十一”期间共销售

126套房。这个数据相比其9月的周平均销售量大幅增长。

从投资方向来看,莱山区、高新区和牟平区为投资热点,房价也囊括了高、中、低三档;从区域竞争格局来看,开发区、福山区供需平稳,莱山区竞争最激烈,品质也最高,牟平和高新销售最旺,价格领涨;从价格分层看,5000元/平方米以下的房源基本上都会供不应求,销售火爆,6000元/平方米以上的楼盘大多为改善型购房群体。

世联怡高:触底反弹后二次探底

烟台城市发展从总体格局来看表现出一定程度的不均衡性,这种不均衡性决定了其与其他市场相比具有一定的两面性。以芝罘区、莱山区为核心的主城区由于城市化比率高,吸引了众多外来人口,投资、改善型需求占据了市场的主导,因此市场具有二线城市的特征;以开发区、福山区、牟平区为重点的城市次

级区域由于城市化率相对较低,部分区域地产处于相对落后的水平,因此市场具有明显的三线城市甚至四线城市的特点。

综上所述,以芝罘区、莱山滨海区为主范围的市场受政策层面的影响相对较大,新政前后上述区域的在售项目存在明显的波动,8-9月份上述区域楼盘曾出现过一定程度的回暖,根据

综合研究,世联怡高认为这有可能是“触底反弹”的表现,此次9·29新政的加码,使上述区域的楼市形势有可能出现“二次探底”。另一方面,以牟平区、开发区、福山区为主范围的市场受新政的影响整体不大,此区域的置业者主要以刚性需求和首次改善型居住为主,预计未来一段时间市场会保持相对平稳。

思源经纪:调控是对“国十条”的重申

其实二次调控并不是很突然,之前烟台有几家银行已经停发三套房贷,只不过当时政策面没有明朗而已。

这次出台的政策基本都

是“国十条”的重申,并没有太多新的政策,但表明了政府对调控楼市的决心。近期市场出现了对调控效果质疑、房价越调越涨、认为调控再次成“空

调”的言论,这一轮政策表明政府将坚定不移地把楼市调控执行下去,将有效地抑制当下出现的部分城市房价上涨的苗头。

楼市十月开盘播报

◆西山华庭

预计开盘时间:10月底
开发商:烟台宏发房地产开发有限公司
项目位置:芝罘区只楚路以南、西炮台山路以西
预计价格:待定
主力户型:50m²一居 63m²两居 147m²三居
优惠活动:针对认购客户执行9.9折优惠

◆橡树湾

预计开盘时间:10月底
开发商:烟台汇龙湾投资有限公司
项目位置:莱山区港城东大街南侧
预计价格:7200元

主力户型:38.99-48.59m²一居室
优惠活动:开盘当天一次性付款客户可享受9.8折优惠,按揭客户9.9折,购房客户还可享受6000元无风险保障金,直接从房款中扣除。

◆天颐郦城

预计开盘时间:10月中旬
开发商:烟台开发区威上置业有限公司
项目位置:开发区汽车西站西面,嘉临江路与甬江2支路交汇处。
预计价格:4800元
主力户型:78m²两居 135m²三居
优惠活动:暂无

◆香逸中央

预计开盘时间:10月中旬

开发商:烟台沪丰房地产开发有限公司
项目位置:福山区福海路东侧
预计价格:待定
主力户型:87m²、88m²、89m²两居 113三居
优惠活动:认购客户交二万抵三万

◆世嘉锦庭

预计开盘时间:10月17日
开发商:烟台丛林置业有限公司
项目位置:福山区福海路与南苑街交汇处
预计价格:4500元
主力户型:77-90m²两居
优惠活动:开盘当日交一万抵两万,在此基础上享受9.8折优惠。
孙立立 整理