



# “刚需购房者”盯上准尾盘

楼市见习记者 宋振东

由于持续不断的大量的刚性需求存在,烟台近期楼市可谓火爆。据统计,自9月份至今,烟台楼市共有26家楼盘开盘;目前大部分楼盘已经进入尾盘销售阶段,更有部分楼盘房源售罄。部分刚性需求的购房者,已将目光投向房源数量不多的尾盘。

有数据显示,近期烟台楼市新开楼盘项目大多销售火爆,往往开盘两周之内主推房源就被销售一空。仅11月8日到11月14日一周时间,烟台楼市销售套数达1210套,比前一星期销售套数增加了近3倍。

记者随机调查了20多家在售楼盘,发现有三分之一左右的项目剩余房源不足70套,部分项目剩余房源不足20套。部分售楼员表示,现在尾盘并不难卖,由于房源有限,经常出现好几个购房者共同关注同一套房源的情况。

业内人士分析,目前烟台楼市刚性需求的购房者比例很大,在售的房源数量有限,造成了很多楼盘一推出新房源就被抢购一空。不少购房者担心房价继续上涨,不愿意等待明年开盘的项目,纷纷将目光瞄准了尾盘。

20日,记者来到福山区一处楼盘。由于热卖,该项目目前仅剩一套房源。售楼员告诉记者:“剩余这套房子尽管没有任

何优惠,我们也不愁卖,很多人打电话过来咨询,这两天就有三家确定购买的。谁先来签约,房子就是谁的了。”

记者从迎春大街一家楼盘售楼处了解到,该项目已经进入清盘阶段,剩余房源不足10套。售楼员介绍说:“尽管房源不多,但这几天仍有很多人前来看房。这套72平米的房子预计一两天之内就要出售了,七八个购房者过来看了好几次,意向很强烈。”

近期烟台楼市热销,很多楼盘房源吃紧,部分新开项目甚至“被尾盘”。记者走访多家尾盘销售阶段的楼盘发现,不少刚需购房者正在专心地向售楼员了解房源信息,希望从尾盘中找到满意的房子。

市民李先生计划明年五月结婚,打算在只楚附近买一套新房做婚房,看好了一处新开不久的楼盘。20日上午,李先生欣然前往,却败兴而归。原因是该小区一期项目已经售罄,一套房源也没有了。“二期开盘的



已售楼盘中为数不多的尾房成为购房者新的选择。

时间现在还没有确定,最早也要等到明年,而且价格肯定比现在要贵不少。”李先生无奈地说。

21日上午,记者在开发区某楼盘遇到前来看房的市民高女士。“现在房子卖得太快了!很多新开的楼盘不到一个星期就没多少房子可选了。最近我

看了两个新开的楼盘,考虑加筹钱的时间不到一周,原本看好的房子就被别人买走了。”高女士对记者说,“尽管最近国家政策一个跟着一个,而房价却还是看涨,我不打算再等了。现在有些楼盘还有少量房源,我计划从中再选选,先买了再说,免得夜长梦多,尽早告别租房

生活。”从事售楼工作7年的刘女士告诉记者:“其实尾盘也有不少好房子,运气好的话还能淘到宝。但目前烟台楼市在售的尾盘或准尾盘大多不是传统意义上的尾盘,而是由于销售火爆,项目提前进入了尾盘阶段,这种房源大多无优惠。”

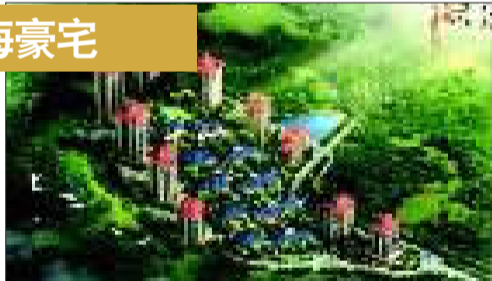


## 靓盘推荐

在售房源中,记者发现不少开发商典藏房源,它们中有的已属于准现房,譬如桃源一品、天颐郦城。

### 桃源一品:都市中的半山观海豪宅

桃源一品位于魁星楼东侧(台湾村的对面),红旗东路进山180米,天然“聚宝盆”格局,大户型一梯一户设计,“进退错落”式布局,海景、山景渐进式进入社区,户户均有不少于三个方向的山、海和庭院景观。在户型设计上,将新西兰户外生活引入烟台,采用室内室外空间一体化开敞式设计风格,舒适度摆在首要位置,空间最大化释放——中西双厨房、大开间客厅、独有独享的20m<sup>2</sup>超大露台三位一体。TOWNHOUSE别墅设前庭、后院和下沉式庭院,形成“一墅三院”格局。建筑建材均采用国内、国际一流高端品牌,无缝对接的管家式服务造就超安静



典范社区,致力于308位城市层峰阶层营造一生的诗意栖居。  
品鉴电话:6910000 6906777

### 天颐郦城:精雕细刻 品质为胜

天颐郦城总建筑面积33万平方米,共2600多户,涵盖高档楼盘、集中商业及学校等综合业态,一期隆园1—8号楼开盘时销售率即达到90%。

项目无论从规划设计、建筑、户型结构、产品配置以及园林景观还是物业等,都以以人为本的角度去考虑,让客户感受到开发商的用心,感觉到这里居住的舒适和品位。早在8月份就已经完成的小区青石浮雕大门和不惜重金从全国各地搜集大型泰山石、灵壁石、太湖石,完整移植300多棵直径40厘米以上的玉兰、百年紫藤等珍贵树木的园林示范区,以及全部房屋赠送太阳能,公共空间的墙地砖乃至电梯门套的细节处理使得



天颐郦城当之无愧的成为港城品质楼盘标杆。  
品鉴热线:8018888 8017777

### 凤凰山庄:百万平米山水大盘

凤凰山庄,位于莱山区港城大街北侧,三山环抱、两湖涵养。项目总建100多万平米,涵盖高档住宅、星级酒店、集中商业等多种业态,欧式建筑中式文化,中西结合,合而共存,以“山水、人文、尊贵、和谐”为建筑理念,是烟台首席“和”文化山水大盘。

项目注重居住品质,体现人文关怀,户型设计采用烟台独有的短外廊结构,使得所有户型都能实现户户朝阳,南北通透,尤其是中间小户型能够实现南北通透,在烟台尚属首例。项目八月底开盘以来,受到市民的广泛认可,一直处于莱山区楼盘的销售前列,目前首批房源已基本售罄。

近期主推房源为高层双拼(面积:170m<sup>2</sup>左右)将“双拼别墅”户型搬到湖边,让您生活大不相同。



另有时尚一居(面积:62m<sup>2</sup>左右),户型方正,南北通透,布局合理、灵活,超宽阳台,生活大有裨益。  
品鉴热线:6686666

## 尾房亦可淘到宝

楼市见习记者 夏超

如果说面对一个个高如天价的楼盘,我们不得不感叹“爱你不容易”,那么对于价格实惠的尾房,我们禁不住暗自庆幸“至少还有你”。

尾房不等于“差房子”。尾房容易给人的直观感觉就是“被人挑到最后剩下的”,卖不出去的差房子。而实际上留到最后的未必就是不好的。有很多尾房极有可能是比前期推出的还要好的房子,因为每一个开发商或销售代理都有自己的一套营销手段。如果认为尾房就是差房子,那您可能会错过一些极具投资价值的“宝屋”。

我爱我家烟台有限公司的王经理提醒,在购买尾房时,先要将房屋的不同属性,比如位置、价格、楼层、户型、朝向、社区环境等进行对比,优先考虑对自己更重要的,自己更看中的方面。在尾房选购或者对比的过程中,应该将注意力放在最重要、最关键的几方面,不要对房屋苛求太多,满足购房的最根本需求是最重要的。可根据自己的经济实力决定自己的购房条件。如果经济承受力较低,以满足最基本需求为宜,比如面积和位置。若承受力稍好,则可以在满足基本需求的基础上,考虑主要功能的满足,比如楼层、户型。如果承受力较强,则可以追求居住的舒适性,比如社区环境、配套功能等。这样便于你在最短的时间内找到合适的尾房。

王经理还给出了如下几点建议:

#### 选择绝佳地段

选择好的地段和区域是关键。特别是对于很多投资房产的投资者来说,绝佳的地段能使你购买的尾房便于出租或是以后转手卖个好价钱。

#### 同区域内货比三家

在欲购尾房的区域内多看几个楼盘,多一些选择。把握每个楼盘尾房的特点,下手时针对开发商的心理价位砍价做到心里有底。

#### 理清产权关系

尾房中产权最为复杂的就是用于抵债的屋子,被法院罚没、羁押的房屋以及用于结算施工款的抵债房屋,其产权在债务偿还过程中可能已经经过了几道产权变更手续。在这种情况下,理清产权是很重要的环节。

