



开发商年底涨价试行情

专刊记者 孙立立

12月份是传统意义上的房地产“淡季”，各大楼盘开始收尾并着眼于2011年。在此基础上，大部分开发商着力于业主活动而少有销售活动。由于万科、天房等外地大集团的进入，开发商们比较看好明年的行情，纷纷涨价“试水”，而随着烟台的快速发展，不少观望者也认为明年的房价会稳步上升，因此准备在年底出手。

数据显示： 多楼盘上演涨价潮

根据搜房网数据监控中心的数据显示，烟台六区楼盘均价比11月份有所上涨，其中上涨幅度较大的是福山区和牟平区。

近期买房的购房者也深刻感受到楼盘价格的上涨，随着楼市调控政策的不断深入，以及银行贷款政策的紧缩，烟台房价并没有因为政策调控的深入而有所下降。

“我们楼盘12月20日之后开始全面涨价，您还考虑这套

房子吗？要的话请尽快过来签约。”这两天，购房者张先生接到只楚某楼盘售楼小姐打来的电话，称他前段时间关注过的房子要涨价。“本以为国家政策出台以后，市中心房价会下降，可非但没降，反而涨了很多。”购房者李小姐无奈地告诉记者。

据了解，位于只楚路的金象泰温馨家园每平方米涨了150元；位于港城东大街的四季花城负责人明确表示该楼盘将在12月25日全面涨价，上涨幅度暂不确定；位于开发区的临海君天下最近涨幅也在300元/平方米左右，有关人士透露在2011年元旦之后，将有2个波次的快速提价，售价将得到较高提升；此外，位于港城东大街的海天雅筑均价6800元/平方米目前已涨到7400元/平方米。

购房者： 表示欲在年底出手

“近年来随着烟台经济飞速发展，六区融合进度加快，大



购房者买房热情未减

环境非常好，房价估计很难下降，个人感觉还是越早买越好。”欲在年底出手的王先生向记者说。而芝罘区市民李先生则认为，年底买房正是好时机，由于是楼市的淡季，不会像金九银十那么火爆，好的房源一出来就被别人抢了，可挑选的空间更大。

另一方面，烟台作为海滨城市所拥有的投资、旅游度假等自身优势，吸引了越来越多

的外地有钱人来烟台投资买房，这部分顾客更具有更强消费能力，对于提升烟台的房价具有一定的作用。房价难以下降，观望者只得无奈选择出手。

开发商： 看好明年市场

“今年大多数楼盘的年度任务都基本完成，所以准备在这个节点做出提价动作，很正常，同时也为明年的销售奠定

了整体基调。”祥隆集团营销管理部经理别华滨告诉记者。

据业内人士分析，烟台明年的房地产市场比较平稳，不会出现大起大落的现象。与一线城市相比，烟台房地产市场不存在大量泡沫，价格相对较低。明年伴随着全国一线房地产开发商在烟台开发项目的放量，烟台将迎来一轮价格暴涨的行情，这将成为一个不争的现实。

2011年何时买房

□山东万泰置业有限公司营销策划部部长 武俊

在即将过去的2010年，整个房地产行业经历了政策的“三板斧”——限购、加息和高首付；经历了房价的大反弹；同时，在最后一个季度的时候，再经历由经济通胀带来的疯狂暴涨。很难想像，在政策控制和疯狂的价格报复下，作为购房者的我们到底等待还是出手？该相信政策还是相信市场？2011年该做出怎样的选择？

我们先回顾一下烟台房价这几年的走势，从2005年开始，2005年、2007年以及从2009年下半年开始到现在，这三个时期都是房价暴增的时期。2005年中心区域房价在4000元/平方米左右，2007年接近7000元/平方米左右，而目前的价格大致都在10000元/平方米左右的水平上。而在这三个价格暴涨阶段的中间2006年和2008年则是房地产市场发展平稳期，甚至价格出现回落的一个时期，特别是2008年，在烟台的一些区域出现了20%以上的跌幅。

我们作为普通的购房者，控制不了价格的涨跌，但是完全可以摸清涨跌规律，从2005年到现在6年的时间里，最少有三分之一的时间，价格是平稳或者走低的，特别在房价爆发前

是最佳的买点。

如果我们按照上述规律来推算明年的买房时机的话，或许应该在下半年出现。这一轮的增长，已经持续了十八个月。在目前的宏观调控下，房地产价格得到一定的控制，投机性购房彻底被打压，而投资性客户也在锐减，而刚性需求的客户则在本轮的调控中也成为了无辜的受害者。所以，当前这个阶段应该是购房成本最高的一个时期，同时也是房价暴涨的尾声。

同时，政策方面还将面临着最为重要的杀手锏，那就是房产税的开征。虽然说房产税开征存在有较大的争议，在操作上也很多的不确定性。但毋庸置疑的是，这个税种会对多套房产持有人产生比较大的影响，特别是将会抑制改善性住房需求者的购房行为。

还有就是保障性住房建设，在明年会出现一个70%以上的猛增。这个由住建部发出的信号也会对明年的房地产市场带来较大的影响，1000万套保障性住房的建设，最少可以解决3000-4000万人的住房问题，实际的供应面积则有可能达到7亿平方米；而实际上2009年全国房地产一市

场的房屋销售面积也仅在12亿平方米左右。

所以，不论从政策层面，还是从保障性住房的建设层面，2011年开春之后的烟台房价也会随大流进入一个持续平稳期，而对于部分对资金需求比较高的项目，则有可能出现较大的优惠折扣。如果在2011年选择买房，则要尽可能多的关注政策及市场变化，预计最晚在五月份，市场有可能出现松动，房价松动之后的平稳期，就是购房的最佳买点。



楼市情报站

★万象城·九如曦岸

万象城·九如曦岸感恩回馈月12月20日全城启动。买房抽大奖，高清彩电、时尚笔记本、迪拜之旅尽情抽。

★海天四季花城三期

海天四季花城三期价格较稳定，目前均价8800元/平米，最高价为15000元/平米，最低价为8000元/平米左右，12月25日起全面涨价。一次性付款98折优惠。二期目前房源所剩不多，均价6500元/平米左右，全款99折优惠。

★海天雅筑

海天雅筑位于港城东大街东首，目前均价7400元/平米，户型有110—120平米的三居室，150—170平米的四居室。现在购房享受全款97折，按揭98折，老带新双向省两千优惠，活动截止到2011年1月10日。佳隆学府铭座

★八一花园

八一花园位于芝罘区只楚路以北，新桥路以西新桥集团西50米，近期尾盘销售，一楼层源价格为6400元/平米，顶楼层源价格为6500元/平米左右，全款99折优惠。

★星河城

星河城位于福山区福海路与汇福路交汇处十字路口东侧，近期价格有变动，目前均价为4600元/平米，最低价为4500元/平米，最高价为6100元/平米，购小公寓可享受98折优惠。

★观海阁

观海阁项目位于芝罘区幸福九村商业街福成路010号，近期尾盘销售，项目剩余房源价格在5000元/平米左右，项目全款购房可享受98折优惠。主打户型：54—55平米一室一厅；75平米二室一厅；108平米二室二厅；119平米三室二厅。

★观山名筑

观山名筑项目位于牟平区武宁镇陡崖子村北侧，均价2620元/平米，户型以82平米的两居室，90—115平米的三居室为主。现在购房即可参加送轿车活动，购房即可获赠一辆吉利自由舰或是熊猫，同时全款享受98折优惠，活动截止到2010年12月31日。

★香格里拉花园

香格里拉花园近期价格稳定，均价为4800元/平米，户型以80—90平米两居室为主。购房可享受98折优惠。

★橡树湾

橡树湾12月16日至12月31日期间推出20套特价房，4380元/平米起，户型以40—90平米为主。

●楼市一周

凤凰山庄

圣诞优惠即将拉开帷幕

◎位于莱山区的凤凰山庄一期主体已于12月18日全面封顶，精美的欧式外形耀世绽放，典雅精致生活完美展开。

据悉，12月25日下午2时，凤凰山庄在接待中心将举办大型圣诞狂欢会，诚邀山庄业主齐聚一堂，共襄盛会。精彩的节目演出，专业的表演团队，隆重的氛围布置，意外的惊喜大奖纷纷登场，让每位凤凰山庄的业主都能够感受节日的喜庆与开发商感恩的胸怀。

凤凰山庄为答谢客户一直以来的支持和认可，近期推出12月份购房优惠大礼包，凡12月份在凤凰山庄购房者，均可享受三重优惠大礼包：现金大礼总房款免6666元、文化大礼、和谐大礼老带新免一年物业费优惠。

馨逸园

圣诞、元旦双节大酬宾

◎馨逸园小区位于芝罘区机场路西，青年南路以东下曲家站点。一期总建筑面积124000平米，是以多层和板式小高层为主的社区，框架结构。现为成熟小区，入住率90%以上，社区生活气息浓郁。据悉，为答谢一直关注馨逸园小区的新老朋友及客户，馨逸园将推出10套特价现房房源，凡在此期间订购现房者，均享受价值1.5万元整体厨房、电器及一年物管费的双重优惠。

社区周边环境优美，西临马山森林公园，南靠小南山休闲广场，最大限度地导入自然环境。周边配套设施完备，紧靠魁玉路商业街、万光诚润超市、中国银行、建设银行以及鲁峰幼儿园、峰华小学，方便居民衣食住行。另外，烟台山分院，世回尧和黄务中学以及二中和三分校，均距离社区不远。

双良福源

12月19日盛大开盘

◎双良福源位于烟台市牟平区中心17173，主干道正阳路与宁海大街交界处，周围街区繁华，交通发达。项目毗邻未来的行政和经济中心，独占牟平区不可多得的区位优势，拥有巨大的升值潜力。

项目规划总用地面积69700平方米，规划可建设用地面积28582平方米，高达41%的绿地率，仅2.1的容积率和19%的建筑密度，让福源成为不可多得的舒适之所。

承袭得天独厚的优势和不可复制的资源，福源项目将秉承欧洲新古典主义建筑风格，以建筑艺术为特色，以生态环境为依托，以社区文化为凝聚力，定制理想人居社区，接轨高端理想生活方式，以超前的视野进对社区进行环境与空间的文化营造，建设社区人文，营造高品质的生活方式和鲜活的社区文化。

