

# 市场给力 房价坚挺

□曹子洛



# 再见， 2010

2010 inventory of the property market

去年房地产市场最给力的是什么?不是国家出台打压政策,而是在一系列调控政策背后房价的疯狂上涨!除了北京、上海等一线城市房价略有下降,烟台房价反而逆势上扬,甚至有些咄咄逼人之势!今年是否会延续2010年上扬趋势,还是像某些专家预测那样,烟台房价正在透支未来几年的升值潜力,泡沫吹大了,2011年,泡沫必破,房价必跌。

2010年是中国的调控年,问责制、限购令等行政手段,信贷、税收政策,加快保障房建设等各种措施多管齐下,给许多开发商造成很大资金压力,把投资客纷纷挤出市场,同时解决了少部分贫困阶层的住房问题,却没有抑制房价过快上涨的现实,原因何在?

首先,这需要从影响价格

的主要因素谈起。在市场经济中,供求关系左右商品价格,在今年或持续一段时间内,供不应求依然是烟台楼市最显著的特征之一。随着烟台城市定位的日益明确,以及环渤海经济圈的迅速崛起,山东半岛蓝色经济区的战略规划,烟台将依托扼守环渤海咽喉的区位优势及富有魅力的生态、人文、山海特色,以先进制造业、现代服务业、山海特色旅游和国际性港口为主要职能,建设对接东北亚前沿的山东半岛和环渤海的中心城市,这让烟台面临前所未有的发展机遇。近年来烟台GDP总量一直山东第二,居民收入稳步增加的同时,改善居住条件势在必行。僧多粥少,需求旺盛,这是导致房价上涨的根本原因。

其次,大烟台的战略规

划,“东进南扩西拓”,五区逐渐融合,第六区高速发展,青烟威荣城际铁路已经开始建设,城市轨道交通线网开始规划等利好信息推动烟台向中大城市的行列发展。经过十一五规划,烟台城市建设辉煌成就有目共睹,交通设施不断完善,城市配套日益健全,商业环境持续繁荣,公共服务设施继续优化,居民生活的幸福感与优越感越来越强,这将吸引大量县市区、中西部及东北地区的高端人才和务工人员来此乐业、安居,进一步加剧了市场需求,推动房价持续上涨。

此外,经济环境也是推动房价上涨的重要原因。烟台土地交易市场活跃,价格不断攀高,而地价是影响房价的最直

接因素。近年来,许多国内一线开发商纷纷抢滩烟台,之前开发商赤裸裸卖房子的时代已经终结,他们更加注重品质与文化,使居住人性化、智能化、舒适惬意化。因此许多开发商都在社区规划、户型设计、园林布局、配套配置等方面投入很大财力及人力。同时,受通货膨胀严重影响,海外热线大量流入,钢筋、水泥等建材陆续上涨,也给房地产开发带来很多压力。

2010年是烟台房价疯狂上涨的一年,有客观因素推动房价理性持续上涨,也有特定经济环境下出人意料地“随大流”疯涨。2011年烟台房价持续理性上涨将会继续,但不至于太疯太给力。



