



# 调控之下刚需仍是市场主力

专刊记者 孙立立

2011年,“新国八条”、“新鲁八条”、“济南青岛限购细则”出台,频频出台的调控政策并没有浇灭购房者的购房热情,近日,记者在很多楼盘售楼部看到现场依然是热闹纷呈,前去咨询、购买的人们络绎不绝。据了解,在刚性需求的支撑下,烟台楼市基本保持稳定,个别楼盘房价略有上调。



## 年轻白领成刚需主力

从事室内设计工作的杨帆上个月买了套新房,房子位于烟台大学附近,90平方米的两房总价在80万元左右,按照现行的政策,首付了24万元。24万的首付对于他来说已经不是一个小数。

在烟台这样的二线城市,杨帆只是年轻购房群体中的一个缩影。在房地产市场火热的时候,像他这样年轻刚需人群虽然也是市场的主要力量之一,但是改善性需求和投资需求,更是市场的两股主要力量。

但是随着国家对房地产市场的调整,市场突然出现巨大转变,一些豪宅和改善类产品受到市场打压,销售并不理想,但是

以杨帆为代表的城市白领这一部分刚性需求,却始终支撑着市场的需求。

## 低总价刚需项目火爆

在刚性需求的影响下,年后一些总价低的刚需项目销售火爆。从调查来看,这些项目多数位置比较偏远,价格低,面积以两室和小三室为主,性价比较高。

3月12日,星河城开盘。据星河城相关人员介绍,开盘当天加推到100套房源瞬间售罄,均价5400元/平方米,价格略有上调,户型以83-134平方米的两居室、三居室为主。瀛洲宁海3月12日开盘,新销售中心同期开放,据有关人士透露,该项目也取得了不俗的销售业绩。

## 高性价比成置业首选

采访中,记者了解到这些成交率比较高的项目,多数购房者为年轻人首次置业,而一些定价不够合理或者比较高档的项目销售成绩却表现平平。

位于只楚路某楼盘项目负责人告诉记者,之所以取得比较出色的销售业绩和项目的整体定位比较精准有关,项目主要瞄准首次置业的年轻人,加上性价比比较高,所以开盘次热销,据悉,销售房源中八成左右为首次置业的年轻人。

他告诉记者,从接触的情况来看,这部分刚需人群总体比较年轻,乐观向上,也都到了结婚年龄,收入中等左右,属于购房群体中的刚需力量。

## 资讯

### 上月全国房价上涨排名

国家统计局18日发布数据显示,2月份全国70个大中城市中,福州、厦门、郑州、洛阳四个城市新建住宅价格环比涨幅超过1%,分别排在前四位,另外它们的新建商品住宅价格环比涨幅也均超过1%。数据显示,福建、河南领涨2月全国房价涨幅。

数据显示,在新建商品住宅价格方面,与1月份相比,涨幅超过1.0%的城市包括福州(1.5%)、郑州(1.5%)、厦门(1.4%)、洛阳(1.1%)、遵义(1.1%)、上海(1.1%)、乌鲁木齐(1.1%)7个城市,涨幅最高的福州和郑州分别达到了1.5%。

与去年同期相比,新建商品住宅价格涨幅超过10%的城市包括岳阳(18.3%)、丹东(14.3%)、秦皇岛(12.4%)、石家庄(11.7%)、兰州(11.6%)、郑州(10.6%)、洛阳达到6.7%,福建省的两个城市福州和厦门也分别达到5.3%和6.6%。

另外一方面,与1月相比,70个大中城市中新建商品住宅价格环比下降的有8个城市,包括太原、长春、哈尔滨、青岛、南宁、银川、无锡、岳阳、南充,这些城市均属于二三线城市。

北京和广州两个一线城市新建商品住宅价格环比涨幅并不突出,分别为0.5%和0.6%。

### 新建商品住宅价格同比上涨幅度前十名

- 岳阳 18.3
- 丹东 14.3
- 秦皇岛 12.4
- 石家庄 11.7%
- 兰州 11.6
- 郑州 10.6
- 牡丹江 10.4
- 赣州 10.0
- 南昌 9.8
- 乌鲁木齐 9.8

### 新建商品住宅价格环比上涨幅度前十名

- 福州 1.5
- 郑州 1.5
- 厦门 1.4
- 上海 1.1
- 乌鲁木齐 1.1
- 洛阳 1.1
- 遵义 1.1
- 南昌 1.0
- 天津 1.0
- 深圳 1.0

### 二手房价格同比上涨幅度前十名

- 温州 19.7
- 兰州 14.6
- 岳阳 12.9
- 遵义 11.8
- 牡丹江 11.1
- 乌鲁木齐 9.7
- 湛江 8.8
- 洛阳 8.7
- 沈阳 7.9
- 郑州 7.9

## 精品二手房源推荐

查询电话:15063863958

### 60—80万元精品房源

南山世纪华府 108平方米 全天采光 68万	清泉寨 77+20平方米 通透采光优雅看海 62万	世纪华府 83.64平方米 精装修家具齐全 71万
凤凰小区 83平方米 多层南北通透 65万	万光府前花园 112平方米 毛坯 76万	上海滩花园 98平方米 精装 68万
南山世纪华庭 109平方米 南向采光好 72万	南山世纪华庭 101平方米 双南卧采光好 65万	南山世纪华庭 109平方米 毛坯采光优越 74万
金沟寨 81.36平方米 简装小棚 75万	金沟寨 78平方米 简装东打头 68万	三高校 140平方米 南北通透 75万
南山丽景 133+30平方米 复式超低价 75万	文化路 71平方米 双证精装 68万	福山路 70平方米 简装两居一种学区 61万
上林苑 92平方米 可贷款精装 73万	烟台大学 110平方米 简装多层结构好 80万	华府 110平方米 精装修地暖 73万
开源B区 98平方米 毛坯煤暖棚 60万	东方巴黎 74.46平方米 中装,东打头 67万	大海阳 87.6平方米 双证 精装 68万
福山路 80平方米 一中学区 69万	文化路 79平方米 中等装修 69万	南沟街 76.81平方米 一中学区东打头 75万
三高校小区 140平方米 多层 毛坯合同 75万	中樾家苑 82.1平方米 可贷款精装 67万	前七介 90平方米 双证带小棚 78.5万
宏福园 87平方米 打头可看海 61万	天合城 108平方米 实际118平 76万	海滨小区 82.87平方米 西打头送小棚 77.5万

### 最宜居房源

云海香都 98平方米 多层 煤暖投资 40万	南山世纪华庭 133平方米 西打头 可观海 95万	泰山花园 77.1平方米 毛坯带小棚 48.5万
万光府前花园 134平方米 毛坯 92万	凤凰新区 125 平方米 婚装 99万	华信家园 80平方米 精装煤暖棚 52万
大华上海滩花园 82.97平方米 合同 46万	南山世纪华庭 62平方米 采光好度假住 45万	南山世纪华庭 77平方米 采光好视野开阔 58万
华信家园 80平方米 煤暖棚精装 52万	世纪华府 140平方米 南北通透送小棚 98万	南山丽景 72平方米 两室价低 44万
南山世纪华府 73平方米 精装未住超大视野 50万	福源路 74平方米 精装煤暖棚 46万	南山丽景花园 91平方米 毛坯 可按揭 54万
福茂路 94平方米 简装煤暖棚 45万	幸福河 50平方米 简装煤暖棚 34万	天麓花园 82平方米 双南卧室可贷 52万
石沟屯 112平方米 精装学区房 97.5万	清泉寨 84平方米 精装带小棚 58万	南尧小区 58.5平方米 有证可贷款 37.5万
富顺苑 41+26平方米 简装煤暖 33万	泰山花园 54.22平方米 可贷款精装修 33.6万	文化路 69平方米 双证带小棚 55万
万光府前花园 78平方米 精装全采光 56万	南山世纪华府 48.52平方米 精装有证地暖看海 39万	南山丽景花园 77平方米 毛坯楼层高采光好 43万
金沟寨 64.96平方米 简装小棚 58万	开元B区 83平方米 中装煤暖棚 43万	辛庄街 67.67平 实用面积大 45万

### 百万精品房源

南山世纪华府 140平方米 南北通透视野好 108万	黄海桂园 194平方米 看黄海明珠毛坯 185万 全包	海天名人广场 214.2平方米 毛坯 238万
绿色家园 175平方米 复式 138万	南山世纪华府 158平方米 带车位 128万	南山世纪华庭 228平方米 单价便宜 5800/平 132万
金沟寨 140平方米 多层东打头精装送车库 140万	南山世纪华府 140平方米 看山看海南北通透 140万	黄海明珠 141平方米 南客厅南卧室 107万
海滨小区 112平方米 西打头精装 102万	黄海城市花园 177+60平方米 复式双平台 160万	东方花苑 150+25平方米 海景房带车库 118万
迟家 138平方米 三室朝阳 111万	东方花苑 150+25平方米 海景房带车库 118万	金都广场 139平方米 精装一中学区 125万
金沟寨 130+80平方米 中装,西打头 145万	天鸿凯旋城 92.08平方米 中装,双气双证 103.8万	安居花园 112平方米 精装打头 103万
检察院小区 139.9平方米 精装双气小棚 145万	金沟寨 140平方米 东打头车库 142万	南山世纪华庭 226平方米 无敌全海景价格低 150万
南山世纪华府 171平方米 毛坯 视野好 103万	南山世纪华府 114平方米 精装打头一中学区 114万	南山世纪华府 145.5平方米 毛坯南北通透可贷款 105万
南山世纪华府 158平方米 带车位 128万	南山世纪华府 226平方米 毛坯有证 170万	南山丽景 158平方米 楼王南北通透双套房 110万
石沟屯 140平方米 西打头三居室精装 113万	天鸿花园 123平方米 中装双气双证 152万	金都广场 150平方米 可贷款结构好 112万



