



烟台楼市保持平稳健康发展 客户购房更加趋于理性谨慎

上半年即将收官,根据锐理数据统计显示,截止到2021年6月13日,烟台主城六区商品住宅销售181万平方米,共计15610套,销售均价达到11837元/平方米,与2019年同期相比(因2020年疫情影响,同比数据选取2019年成交数据),销售面积同比减少2%,销售套数同比减少5%,销售均价同比上涨12%。整体来看,烟台楼市保持平稳健康的发展态势。下半年多个新项目入市,销量或将有一定程度的拉升,全年销量突破400万平方米已成为大概率。

区域:核心区优势突出

今年上半年,芝罘区和莱山区作为烟台主城核心区表现突出,两区销量占据烟台主城六区商品住宅市场的半壁江山。芝罘区销售4331套,六区排名第一,销售套数占六区总销售套数的28%,莱山区销售3207套,六区排名第二,销售套数占六区总销售套数的21%。

在销售价格方面,莱山区主力供销板块为莱山中心城区,吸纳改善置业客户为主,销售均价六区最高,达到14223元/m²;开发区近两年受供应不连贯的影响,成交量价波动较大,但今年上半年销售均价上涨幅度最大,销售均价已攀升至13279元/m²,六区排名第二;芝罘区主力供销板块为黄务板块,以刚需、刚改置业为主,销售均

价六区排名第三,达到12657元/m²。根据锐理数据统计显示,与2019年同期相比,核心区芝罘区和莱山区量价齐涨;近郊开发区量跌价涨,福山区则是量涨价微跌,高新区受市场波动较为明显,量价齐跌,价格下跌1030元/m²,跌幅度为六区最大;远郊牟平区主要以内生需求为主,量价齐跌,销售套数降幅最大为2728套。锐理数据高级分析师秦蓝介绍说“在楼市横盘期,中心城区得益于配套完善,需求得以虹吸,量价通常较为坚挺,但远郊或者部分近郊区域,受限于自身片区的一些不完善因素,例如商业配套不完善,人口少,或者学校相对较弱等因素,需求会被外放,量价便会出现一定程度的下滑。”

客户:置业更加理性

近年来,政府一直在强调“房住不炒”,从年初的供地“两集中”到近日的“土地出让金划转税务征收”这一系列的举措,都表示出国家对房地产调控的决心。与此同时,客户也表现出更加理性的置业心理。

根据锐理数据客户研究中心最新客研成果分析来看,客户购房更加趋于理性和谨慎,主要表现在三个方面,其一,不跟风选片区,多从自身居住需求出发,回归主城区;其二,尽可能一步到位,功能性三居成首选;其三,追求品质和全龄居住,更信赖大品牌和好物业。

2021年上半年,烟台主城六区26个板块中,各区的中心板块成交较为突出,其中,莱山中心区域一枝独秀,量价领先;芝罘黄务板块作为芝罘区的副中心,地处城市南部新城,近年来随着城建推进,配套逐渐完善,芝罘核心区的客户已逐步向此处迁徙,黄务板块成为六区第二大成交热门板块;牟平中心城区主要以内生需求为主,市场容量不可

小觑;开发区中心居住区主要满足开发区和福山区的改善客户需求,成交套数板块排名第四,挤进热门板块第一梯队。

根据成交面积&成交总价交叉分析表来看,面积段90-110m²的紧凑型三居室,总价段100-150万的刚需/刚改类产品为市场需求主力。

截止到2021年6月13日,烟台主城六区房企商品房累计销售额排名显示,万科地产以34.54亿元销售额遥遥领先,市场占有率达到17.2%;恒基集团四盘联动,累计销售额为10.69亿元,位居第二名,市场占有率为5.3%。融创中国累计销售额为9.58亿元,位居第三,市场占有率为4.8%。

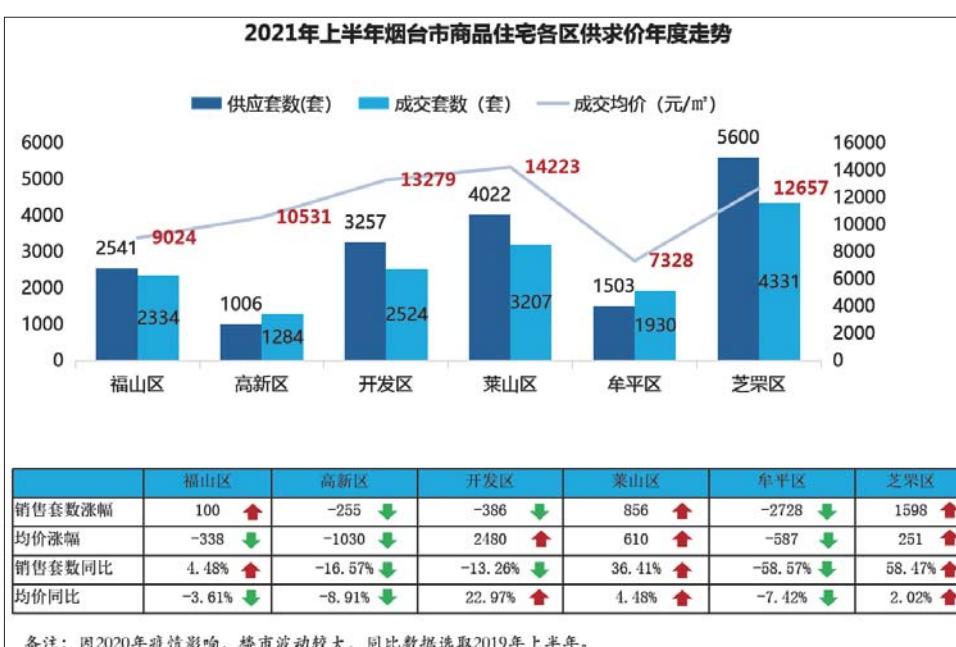
从开发企业销售额排名TOP10来看,仅有恒基集团和伟和置业两家本土企业上榜,其他8家均为品牌房企。“客户更倾向于购买大品牌房企开发的房源,因为大品牌房企资金实力雄厚,开发理念领先,产品更加舒适,物业服务也比较好。”锐理数据客户研究中心安阳分析称。

机会:新盘下半年集中亮相 或将拉升销量

2020年烟台各项重点工程积极推进,土地集中放量,全年供应79宗,总建面750万m²,成交80宗,总建面747万m²,商住类土地供需量仅逊于2018年。2021年,土地供应量大幅缩减,截止到6月13日,今年商住类土地仅供应9宗,总建面123万m²;成交11宗,总建面138万m²,为近七年来新低。

由于去年土地的大量供应,今年新项目扎堆入市。根据市场调研不完

全统计,今年约有20多个新盘入市,目前芝罘万科城、万科壹都会、万科墨翠府、恒基缦云万境、恒基北宸外滩、城发云悦府等新项目已对外销售;万科天琴湾、飞龙伯樾府、上实云麓、幸福金茂悦、绿城蘭园、绿城春熙海棠、青特悦海府、越秀青特翰悦府、保利明玥春江、中瑞鼎峰云山度、大华公园瑞府、祥隆理想云栖等项目已公开宣传推广,预计下半年将集中入市,预计将带动全年销量突破400万平方米。



企业排名	企业名称	2021年销售额(亿元)			相对增长率	市场份额
		1	2	3		
01	万科地产	34.54			100%	17.2%
02	恒基集团	10.69			31%	5.3%
03	融创中国	9.58			28%	4.8%
04	伟和置业	9.39			27%	4.7%
05	瑞东地产	7.25			21%	3.6%
06	华润置地	7.19			21%	3.6%
07	招商地产	6.40			19%	3.2%
08	碧桂园集团	6.28			18%	3.1%
09	中海地产	5.37			16%	2.7%
10	绿城集团	5.29			15%	2.6%

备注: 商品房包括住宅、商业、办公、公寓

截止到2021年6月13日,烟台主城六区房企商品房累计销售额TOP10。

(数据来源: 锐理数据)