

市场观察

港城楼市大展身手热拼五月

专刊记者 夏超



折扣延续、限时抢购、业主答谢、短信广告轰炸……尽管尚不清楚楼市能否在此轮逆市中走出皆大欢喜的独立行情，但从各楼盘名目繁多的营销活动中不难发现，一场没有硝烟的楼市营销大战正在悄然展开。

5月以来，港城楼市成交量大幅上升，楼盘特别是近几天以来，市区多家楼盘售楼处人气旺盛，无论是到访量还是成交量都呈现出快速上升的势头，个别项目甚至出现购房者排队咨询、看房等现象。

5月是传统的住宅销售旺季，为了把握这最佳销售的时机，很多楼盘为了赢得销售“五月红”，纷纷启动各种销售策略。一些即将面市的楼盘开始加大推广力度，如增加

媒体广告投放，提高项目的知名度，树立良好的企业形象，为后期积累客户等。还有一些正在销售的楼盘，推出了多样的优惠方案和促销花样，通过开展优惠活动促进项目销售，制造浓烈的消费气氛，吸引了潜在购房者下手。

据了解，5月第一个周烟台楼市总成交455套，较上周351套，上涨23%，港城楼市降价促销效果初显。刚需集中区域成交量抢眼，

均在100套以上，尤其是开发区本周成交156套，成为六区之首。开发区本周表现出色，东方国际取得预售许可后，网签数量直线上升，本周成交103套，助推开发区领跑六区；桦林颐和苑成交30套，星汇凤凰成交55套；福山本周成交量上涨明显，建盛福海城、福利莱万和城、万科假日风景成交量在本周销售排行榜上排名相对靠前，是福山区高成交的保障。

根据数据监控中心显示，5月份预计有12个纯新盘集中入市，房企集中推盘，优惠力度会加大，并且现在楼市成交并不理想，新盘低开或成为主流；5月份烟台楼市共有82家楼盘提供折扣优惠，其中不乏特价房、送家电、五万抵十万等优惠，弘盛青年城最低价格3800元/平方米，均价4200元/平方米，70到90平方米两居室赠送价值8000元的家

电大礼包，94到100平方米三居室送价值一万的海尔家电大礼包，115平方米三居赠送价值一万二海尔家电大礼包；慢城宁海4500元/平方米起价，均价5200元/平方米……所以在这个阶段买房一定会物超所值。

烟台楼市5月份开发商优惠力度大，纷纷瞄准了红五月，优惠、特价房在5月更加密集，港城刚需购房最佳时机已经到来。

城心湾区洋房，当下市场“硬通货”

美国加利福尼亚州帕萨迪纳艺术中心设计学院王受之教授认为，所谓的豪宅，有三重价值不可或缺：首要条件就是土地的不可取代性和资源的稀缺性价值，其次，是建筑的品味价值及综合优势，最后才是社区阶层的成熟。

纵观烟台730公里海岸线，唯有鼎城·国翠所处湾区才具有上述国际湾区所具备的一切优越资源：

国宝级休闲海岸——烟台730公里海岸线中最美湾区；

海景、山景、岛景、林景，多重美景，尽收眼底；

栈桥、东炮台、海韵广场、滨海主题公园、海水浴场等省级旅游区精华景点环护于此。

国宾级养生胜地

东山宾馆、烟台大酒店、东方君悦高尔夫名人会所、烟台唯一图书馆、城市规划展览馆、东方海天大酒店、滨海假日大酒店、渔人码头，高端配套环抱左右，至尊礼遇不言而喻。

胜利油田疗养院、人民武装警察疗养院、武警总部疗养院、铁三局疗养院、铁道部疗养院，一流环境成就烟台第一养生湾区。

大师级人文厚土

文学泰斗冰心的“灵魂住地，灵感源泉”；国家各部委领导的疗养基地；烟台公认的高端居住生活区；省级学府——烟台一中近在咫尺，以百年的文脉积淀孕育出可比肩世界的湾区生活。

城市级核心枢纽

烟台中心区芝罘区与莱山区交汇处，接轨国家级高新区；

观海路、滨海路、红旗路，两纵一横贯通烟台；

超市、银行、公交等生活配套极尽成熟，成就烟台未来新商圈。

鼎城·国翠，金沟寨立交桥南，冰心故居旁，烟台市图书馆畔，毗邻烟台一中，烟台城市东门户，烟台最美湾区，以这座城市最优越的资源承载这座城市最高贵的心，优越之上，价值连城。

接待中心地址：金沟寨立交桥南100米路东(胜利油田疗养院对面)

VIP热线：6085577、6086655

楼市调查

上周楼市成交全国普降

商业地产仍受青睐



资料片

受“五一”小长假及各地房交会结束双重影响，上周楼市成交普降。中国指数研究院发布最新报告显示，受“五一”小长假及成都、重庆等地房交会结束双重影响，上周被监测的40个城市中，七成城市环比均呈现下降趋势，且成都、重庆、深圳、杭州等城市降幅在30%以上。

统计数据同时显示，重点城市中，深圳、上海、武汉成交同比下跌，其余城市均上涨，其中南京涨幅最大，达80.66%。杭州、重庆涨幅超过20%。整个楼市区域分化趋势似乎正在形成。

“考虑到未来中国人口、资金在不同区域间的流动情形不同，房地产市场的区域分化是必然的。”住建部政策研究中心主任秦虹说。

秦虹表示，未来房地产调控仍将坚持控制投资性需求，控制房价上涨不动摇，同时加大保障性住房供给，满足市场刚性需求。然而，与住宅市场不同，商业地产人士却较为乐观。“自2009年调控以来，我们已经收购了5个商业地产项目，市场反应都不错。”高和资本董事长苏鑫说。

“3月以来房地产市场出现了反弹，很多人认为，房地产市场可能已经见底。我猜想，这一回可能大多数人在犯错。”北京科技大学教授赵晓说，虽然未来中国整体的住房需求还在上升，但是由于前两年大量的投资，所产生的库存，使未来的三到五年，“中国房地产市场从前‘卖方’的格局已经过去，进入到‘买方’格局。”

对此，秦虹也表示，未来房地产调控仍将坚持控制投资性需求，控制房价上涨不动摇，同时加大保障性住房供给，满足市场刚性需求。然而，与住宅市场不同，商业地产人士却较为乐观。“自2009年调控以来，我们已经收购了5个商业地产项目，市场反应都不错。”高和资本董事长苏鑫说。

他分析指出，随着一线城市化进程的深化，一定会需要更多了优质商业物业，而从目前商业物业租金上涨变化来看，也印证了优质商业地产的正在受到投资者的青睐。“在住宅去投资化的同时，一线城市核心地段商业地产的价值会更加突出。”苏鑫说。

不同年龄段的购房经

专刊见习记者 刘振

进入5月，伴随着各种各样的优惠政策，烟台各大楼盘营销中心吸引了众多置业者前来咨询。5月6日，记者在几家楼盘的售楼处看到，前来咨询的置业者，年龄一般在25-40岁。年龄上相差大，经济条件不同，考虑问题的角度不同，置业的方式、想法也有很大区别。为此，记者采访了几位置业者，听听他们的购房心声。

购房者：张先生 年龄：38岁 职业：服装加工商

“我现在住的六十几平方米的房子是在8年前买的，目前想买一套一百三十平方米左右的大户型房子，这样可以增加一间书房，也方便让父母亲来住。买第一套房子的时候没有考虑太多的因素，感觉离我们工作的地方近一点就行了。现在家庭收入更稳定了，换新房子所要考虑的因素也多了。卧室房间最好都朝南，小区的交通状况、自然环境、人文环境也很重要，为了孩子的教育，会把学区房当作首选。”

推荐户型：如果您是想购置位于莱山区的大面积的改善性住房的话，可以考虑鼎城·国翠，全明通透的设计，依山临海的学区房相信会是一个很好的选择。

购房者：李先生 年龄：31岁 职业：业务经理

“今年31岁了，之前由于一些原因一直没有买房子，但明年要结婚，所以想买一套现房或者准现房，能在明年住进去。工作那么久，价格已经不是最主要的考虑因素了。房子周边的配套设施一定要完善，交通条件要好，生活起来要方便舒适，而且周围的教育条件一定要好，以后有孩子后，对孩子的成长有好处。”

推荐户型：如果您也像李先生一样，需要现房或者准现房的学区房的话，可以考虑位于芝罘区的学区房佳隆·学府铭座，紧邻鲁东大学，浓浓的文化氛围一定对孩子的成长有很大益处。

购房者：刘林 年龄：26岁 职业：办公室职员

“我老家是河南的，在烟台上的大学，在烟台一家韩国知名公司里工作了两年，今年年底准备在福山区买一套婚房。这是我的第一套房子，想买一处交通方便、环境比较好的，最好是在福山区的两室一厅的房子，这样可以离公司近一点。首付还是要家

里帮忙的，每月可以自己还月供。这次来看房子就是想详细了解自己喜欢楼盘的具体信息，然后和家人商量一下，最后等父母来烟台拍板决定。如果以后父母也搬过来了，就得换一套三室一厅的房子或者在附近再买一套了，那时候想靠自己来做到这一点。”

推荐户型：如果想购置位于福山区的首套房的话，奥林匹克峰情、万科·假日风景、澳城苑等楼盘的中小户型将会是您不错的选择。