

楼市调查

2012年上半年烟台楼市大盘点

成交量“破9000” 新盘“奔四”

2012年上半年已经过去，中央一再强调坚持楼市调控不放松，屡次摀下地方政府微调动作，抑制投资投机性购房，促进房价合理回归。此外，限购力度只增不减，楼市一度进入冰冻时期，也有人预测2012年的楼市将很快进入买方市场。那么烟台楼市在2012年里表现如何？让我们一起盘点2012年上半年的烟台楼市。

市场盘点

成交篇

福山区领跑，芝罘区、开发区紧随其后

据烟台房产交易网的数据统计，截至6月26日下午，上半年成交量为9074套，其中福山区成交量领跑，芝罘区、开发区紧随其后，烟台市场以刚需为主，这三个以刚需为主要客群的区域成交较高，这一情况也完全符合烟台市场现状。

分析可以发现，福山区成交主要集中在一季度，进入二季度成交下跌，虽然价格低但是难掩配套和交通方面的问题。芝罘区和开发区，可以说后来居上，尤其是芝罘区，作为烟台老城区配套交通无可比拟，同时进入二季度区域内新盘较多，吸引眼球。

反观东部区域，成交较弱，莱山区905套；均价最高的高新区成交量最少。高端楼盘今年情况并不乐观，据搜房网了解，区域内有房企迫于销售压力，下一步将进军刚需市场。牟平区楼盘较少，距离市区最远，交通的不便利很难吸引刚需驻足。

成交均价方面，烟台市平均为5682元/平方米，高新区领跑为9794元/平方米，福山区垫底4498元/平方米，成交量与成交均价基本呈反比。

新盘篇

1-3月开盘很少，六区共4个

一季度受市场大环境以及春节影响，开盘很少，1月仅莱山区黄海置地广场开盘，2月处于春节期间零开盘，3月5盘入市，其中烟台市区占3盘。整个一季度烟台六区仅有4个新盘。



烟台市区鸟瞰图

上半年31个新盘入市，有烟台业内人士坦言，今年对房地产以及相关行业是考验的一年，不过对下半年的市场还是看好的，尤其是刚需楼盘的销售。

4月新盘低开成主流

根据搜房网数据监控中心显示，烟台楼市4月仅有3个项目开盘，分别是芝罘区的中正山庄、福山区的巴黎春天、牟平区37°假期温泉花园。此三区，均以刚需房源为主的区域，从公布的价格看，均为5000元/平方米左右，新楼盘低开成为主流。

5月集中入市特价房频推

相比一季度开盘的门可罗雀，5月烟台楼市可谓真正拉开竞争白热化大幕。据搜房网数据监控中心数据统

计，5月有12个楼盘集中入市，其中烟台六区10个，仅芝罘区就有5个新盘亮相。

6月刚需盘战火连天

一季度市场静悄悄，二季度新盘滚滚来。自5月10大新盘入市以来，烟台终于迎来开盘小高峰，据搜房网数据监控中心数据统计，6月有12大新盘入市。

库存篇

库存压力不会继续产生影响

据烟台房产交易网的数据统计，截止到2012年6月26日下午，烟台楼市总网套数为82876套，未售套数52896套，占总套数的63.8%，库存量仍然较大，去库存仍是主流。然而，专家认为2012年下

半年是购房的好时机，烟台房价处于价格洼地，开发商优惠力度较大，在此期间内买房，必将物超所值。超6成网友打算半年内买房，经过上半年的观望，刚需族着急出手，改善型也在蠢蠢欲动。房企抓住上半年的最后时机，端午节集中推盘，6月末烟台楼市硝烟四起。

有业内人士称，库存压力对销售还是产生了一定影响，不久前市场出现的优惠潮，库存也是部分原因。但是从数据上可以看出，最近几个月库存仅是微增，新增存量越来越少，今年3月、4月的增长率远远低于去年同期和下半年，因此库存压力并不会对楼市产生进一步的影响。

整理 夏超

热词盘点

上半年必须知道的楼市三大热词

热词一：小阳春

今年以来，随着一系列促进房地产市场健康发展的政策开始见效，以及去年持续观望的一部分刚性需求开始释放，房地产市场的成交量出现回升，媒体称之为“小阳春”。虽然从量的角度来讲肯定是全国性回暖，但从价格来讲不一定，楼市是否回暖仍在争论之中。

热词二：降价

这是最受老百姓欢迎的楼市热词，事实上，楼市成交量的放大，开发商的“降价”促销也有不少功劳。

“存5万抵50万”、“千人团购”“成本价销售”……今年烟台楼市的主题就是价格战，从上半年的存抵，至后来赤裸裸的降价，再到下半年

的成本价销售，开发商从最初的观望到慢慢开始相信，楼市，真的要下行了。

这一波的降价尽管引来了成交的迅速放大，但并没有引来周边楼盘的跟风降价，多数开发商选择了静观其变。或许他们的心中都期待着市场也许马上会像2008年那样，经过半年的调整之后就回暖。

热词三：最低房贷利率9折

中国人民银行决定，自2012年6月8日起下调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调0.25个百分点，一年期贷款基准利率下调0.25个百分点；其他各档次存款基准利率及个人住房贷款基准利率相应调整。

据悉，烟台四大行的房贷利率中国银行和建设银行执行9折优惠，而农业银行和工商银行则执行基准利率，没有折扣。中国银行工作人员称，现在首套房的最低房贷利率是9折，首付需要30%。如果不是首套房，首付则需要60%，利率相对也要上调。

当对于利率问题该工作人员表示，现在他们执行的都是9折利率，已经是最低的利率。目前还没有接到调整通知。而建行的9折房贷必须首付50%才能获得。农行与工行均执行基准利率无折扣。

除了四大行以外，也有个别银行推出了8.5折房贷利率的政策，但是这一政策有着很高的条件要求，针对的是特殊情况，一般市民客户无法获得这一房贷折扣。

微楼市

一周话题精选

话题一：

张治中故居变身天价豪宅

著名民国建筑、南京市级文物张治中公馆因2007年被屋主“非法拆除”，2008年被违规重建而颇受关注。近日有开发商将其中新建的两栋楼，以6400万元的高价挂牌出售。据了解，不少名人故居、历史遗存都在“维修性拆除”或者“保护性拆除”的幌子下惨遭破坏。

@比目鱼Hero：这种人就应该千夫所指。包括参与买卖该房的人。

@藕素挨踢：保护性拆除。

话题二：

北京：购房合同须明示小区菜市场位置

《北京市社区菜市场建设管理办法(送审稿)》在北京市法制办网站向市民征求意见。根据《办法》，社区菜市场将提高配套指标，新建居民区将按照住宅建筑面积2%的比例规划建设菜市场，建设单位应在销售场所公示配套菜市场的位置、功能等，并在房屋买卖合同中明示。

@草根传奇-带头大哥：北京和上海的小区都有菜市场，真便宜。就深圳没有，超市贵得要死，带个几分钱的套子就装无公害，可恶。

@二毛囤胖：我爱菜市场，这个必须支持！

话题三：

河南出台大尺度楼市新政 后续可能有省市跟风

河南新政意味着，无论原来有无住房、有无利用银行或住房公积金贷款购房，只要目前家庭名下没有房产登记，均可享受首套房的信贷和公积金贷款优惠政策购买自住商品房。专家表示，松绑力度要强于其他城市，很可能引来其他省市跟风。

@王立强gold：过于依赖房地产，危险信号。

微八卦

36名四川女富豪全国征婚 要求不能讨厌打麻将

“蜀地女富豪诚征男主角”活动近日在成都启动，36位财富上千万的四川女富豪将面向全国征婚。而旺妻相、成都定居、不讨厌打麻将等“特殊条件”相当吸引眼球。同时要求，年龄在30岁以上，身高1.68米以上，本科以上学历。

(以上评论不代表本刊观点。)

发布

编辑：夏超 美编/组版：夏坤



资料片