

# “金九银十”风光不再

## 两月成交不足5000套,观望情绪依然浓厚

□专刊见习记者 穆萌萌

业内人士认为,从今年烟台楼市成交数据看,1-7月份,成交量一路上涨,1月份成交400多套,到7月份成交量已达3482套。然而,刚需群体经过一段时间释放,市场开始进入观望期,政策层面上仍然未见利好。8月份开始,成交量开始下滑。克而瑞(中国)的统计数据 displays,8月份烟台六区一手住宅成交2748套,9月份为2501套。而10月份的最新数据显示,本月的成交量刚突破2000套。

他们认为,“金九银十”市场低迷,有以下几个原因,9月、10月开发商的优惠让利幅度不大,再加上国家加强调控的信号不放松,购房者大多在观望等待;刚需在前几个月的回暖潮中得到释放,尽管在10月份不少楼盘打出“低首付”企图撬动尚未入市的刚需,但力度有限。

### 开发区“银十”成色不足

据搜房网数据监控中心统计,10月开发区成交量为163套,较9月份的456套暴跌64%,单周成交最高量为58套,“银十”成色黯淡。成交均价为6268元/平方米,比9月份5608元/平方米上涨将近12%,价格上涨也可能是开发区成交量下跌的原因之一。

10月开发区市场低迷,没有项目取得预售证,也没有新盘入市,因此成交也并不理想。在开发区工作的张先生向记者说道:“我还是想再等等看,等到十八大召开完后,看看是什么政策,再决定买不买房子。”

克而瑞(中国)数据显示,在已经过去的传统旺季“银十”月烟台楼市的成交均价为6074元/平方米,环比上涨了2.5%,继金九成交均价回归五字头后,银十再破六字头。

### 福山成交524套领跑6区

据搜房网数据监控中心统计,10月福山区成交524套,较8月419套上涨25%,成交量回升比较明显,成交总面积4.654万平方米,总金额24406万元。成交均价为5224元/平方米,较9月份5389元/平方米下跌3%,主要原因在于“银十”烟台楼市相对萎靡,开发商采取以价走量策略。

从数据统计来看,10月福山区成交量较9月份有较大幅度上涨,以524套居六区之首,“银十”颇有成色。在10月销售排行榜中,福山区也以绝对优势占据了Top8排行榜的其中五席。

业内人士评价说,福山区的成交量一直很高,而且项目的品质也非常好,每一个项目都有独立的产品,包括产品优化,福山区的供量明年也会特别大。



受国家调控影响,“金九银十”不再是楼市传统旺季。9月、10月,房地产信息综合服务商克而瑞(中国)提供的数据显示,烟台楼市市场并不乐观,两个月成交量不足5000套。

# 福地隆城2012版《幸福地图》

## 幸福一直离我们很近



每个人都有一本幸福词典,调皮的童年玩伴,严厉的班主任老头,凌乱不堪的大学宿舍,陪你挤最后一班公交车的她,其实幸福离我们很近,就像福地隆城2012版《幸福地图》,你想要的幸福近在咫尺,翻阅福地隆城《幸福地图》,寻找你的幸福居所。

### 核心位置 交通便利

项目位于莱山区东部,毗邻高新区,是双区交汇的核心地段,距离国家级黄金海岸线仅1200余米,顷刻间便可环顾滨海度假区,占据中央居住区核心位置,是烟台东部新区发展的起点,更是城市发展的核

心所在。交通便利,拥观海路、科技大道于前,近滨海大道、港城东大街之畔,青烟城际轻轨、烟海高速,三位一体现代化城市交通,立体环绕,通衢四方。

### 配套齐全 教育完善

周边配套完善,五分钟车程即可通达佳世客、银座商城、振华量贩及烟台新天地购物广场,咫尺方便即可拥有毓璜顶莱山分院及与项目隔路而建的三级甲等医院——107医院,烟台市体育公园、国际博览中心、皇冠假日酒店座落于项目西北侧,步行仅需10分钟。项目周边从幼儿园至大学,不出家门便可铺就一条子女成才之路,机关幼儿园、双语幼儿园、实验小学、烟大附中、清泉学校、烟台大学、山东工商学院、滨州医学院、文经学院、中国农业大学等均在项目辐射半径之内,而项目正对面便是莱山一中,随着新烟台二中投入使用,教育资源与日俱增。

周边配套完善,五分钟车程即可通达佳世客、银座商城、振华量贩及烟台新天地购物广场,咫尺方便即可拥有毓璜顶莱山分院及与项目隔路而建的三级甲等医院——107医院,烟台市体育公园、国际博览中心、皇冠假日酒店座落于项目西北侧,步行仅需10分钟。

项目周边从幼儿园至大学,不出家门便可铺就一条子女成才之路,机关幼儿园、双语幼儿园、实验小学、烟大附中、清泉学校、烟台大学、山东工商学院、滨州医学院、文经学院、中国农业大学等均在项目辐射半径之内,而项目正对面便是莱山一中,随着新烟台二中投入使用,教育资源与日俱增。

### 宜居空间 精致建筑

产品设计上创新引进中庭景观,所有户型全部南北通透,双向采光,高层住宅中实现阔景板式格局。户型面积区间92-158平方米,满足不同业主的置业需求,实现室内各功能空间的互不干扰,使家庭成员在有限空间中各有独立生活领地。追索新古典主义建筑精髓,以厚重石材本色为主色调,将新古典建筑凝重奢华的时间感体现得淋漓尽致。以法式格调为蓝本,融合东方游园构景智慧,勾勒出灵动悠扬的气场,匹配法式宫廷生活的不凡气度。

### 置业高招

# 走出拼低价误区 买房讲究高性价比

众所周知,随着城市的不断开发,地段决定了交通、教育、购物、餐饮、娱乐等日常生活的方方面面是否方便,同时也决定了所购买房子日后的升值潜力。所以,选好地段是买房的第一步。真正了解开发商的品质,而不是听别人口头宣传。开发

商的品牌,一定程度上决定了所购房屋的品质,具有多次成功开发经验的房产商,可能要比没有足够经验的开发商盖的房子更有品质保障,同时,前者更了解怎样才能让业主住得舒适。“科学的户型,不仅仅要求功能齐全,更讲究居住的舒适

性。如果规划合理紧凑,那么90平方米的户型可能会比100平方米的户型住得更舒适。”其次,厨卫的配置也需考虑科学合理,能否体现洁污分区的原则;注意管道的走向安排是否合理,门窗密闭效果是否良好,上下楼板及相邻的分户墙是否隔音,是否有漏水等

施工质量问题。户型如果选择合理,自住会很舒适,同时也适宜租住。假如日后有了改善型住房,这套房子要出租,那么户型合理也会受到房客青睐。因为户型好的房子,在市场供应方面总是相对较少,供求关系上占优势。

## 微楼市

### 一周微博语录

#### 话题一:

#### 建行上调首套房贷款利率 部分银行上浮50%

继中国建设银行在北京等城市率先提高首套房贷款利率后,记者近日从广州地区的建行网点了解到,建行首套房贷款利率最低已上浮至基准利率的1.05倍。其他一些国有银行则表示,将参照同业定价水平来确定首套房的房贷利率。

@尔东六年:首套房贷款利率除了利率本身外,还肩负着无房户的期望,无论何种原因,超过基准利率就是打劫。

@乐居镇江:年关将至,银行资金也吃紧,有可能收紧利率优惠,甚至上浮。此举将对房地产市场形成较大冲击。

#### 话题二:

#### 任志强:房价必暴涨 有四大理由

第三届地产金融创新峰会上,任志强论述了房价暴涨四大理由:1.土地负增长之后房价必然暴涨;2.限购令未限住需求,供需矛盾导致房价暴涨;3.北京、上海商品房库存量已经少于六个月,若降至三个月将引发恐慌;4.限购令堵住二手房补充市场供应的路。

@sjh-anthony:房价涨是必然的,但暴涨短期肯定不会。

@虹轩财富CEO:房价再涨我们都会无法生存!

#### 话题三:

#### 稻花香PK五粮液 两幢“酒瓶楼”哪个更雷人

11月1日,湖北宜昌,酒企四川五粮液集团和湖北稻花香集团均在厂区内兴建了“酒瓶”形状的办公楼,两栋风格各异的“大酒瓶”,堪称当地工业园区最抢眼的风景。亲,你觉得哪瓶更好看?

@水清墨浓:就酒而言,还是五粮液好;就酒瓶而言,可能石花霸王醉好;就酒瓶办公大楼而言,貌似都不咋的;就大楼整体布局而言,还是中国的五粮液好。

@searial-9w5:领导没文化,后果很可怕。

#### 微“八卦”

#### 南京鼓楼医院新楼试运行 五星级酒店?医院?

11月5日,位处南京闹市区的鼓楼医院新大楼全面投入使用,作为当地一所集医疗、教学、科研为一体的综合性大型三甲医院,新大楼除了面积扩大,增添了现代化设备、人性化设施外,楼顶的停机坪、大厅内价值700万元的钢琴、室内来回穿梭的电瓶车,即将开业的星巴克咖啡屋等,宛若星级酒店,给前来就诊的患者营造出良好的就诊环境。

@bingertom:医院……我说是哪个农民在田里受了伤,会走这来看吗?

@依稀-VV:治疗水平是不是五星?医疗水平和医德是不是五星?

(以上评论不代表本报观点)



发布