

# 烟台楼市12月“暖冬”持续

## 多个项目竞相开盘

□专刊记者 代云宁

转眼间12月已过了一大半,按往年来看,年末向来是房地产市场的淡季,项目销售和新推楼盘数量均会明显下降。但今年烟台楼市却一反常态,记者在初步调查后发现,今年12月烟台楼市不仅销售量没有明显下滑,而且预计至少有16个项目开盘或推出新品,大大超出了往年年末的新开项目数量。

### 12月楼市销售出现下跌

据克而瑞数据显示,12月第一周烟台商品住宅成交591套,与11月第五周成交760套相比,环比下跌22.2%,这是11月份连续上涨后首次回落。在价格方面也小幅下跌,12月首周烟台商品住宅成交均价为6029元/平方米,与11月第五周成交均价6221元/平方米相比,环比下跌了3.1%。

截止到10日上午,12月烟台项目销售排行榜中,福山区的五洲国际商贸城以成交145套名列首位。同时福山区的销售排行也在五区中遥遥领先,入榜销售前8名中,福山区6个项目入榜,芝罘区2项目。

从这些数据中可以发现,12月第一周比11月份最后一周成交量虽有小幅下滑,但与去年同期相比有大幅增长。近期有业内人士提出了我国楼市的

几大猜想:第一,一线城市房价拐点就在眼前。第二,三四线城市房价或许还有一个恢复性上涨的过程。第三,二线城市房价很可能涨跌互现,关键看有无产业支撑和人口集聚。而这些数据不仅反映了烟台楼市的现状,而且是二、三线城市涨跌互现猜想的体现。

### 六区16个项目新入市

据记者了解,市中心六区在12月共计16个项目新入市,而11月全市新开或新推的项目不超过10个,12月的预计开盘数较上月翻了一番还要多。在开盘地区中,芝罘区成为最集中的区域,预计新开或新推的楼盘数量达到5个;同时,福山区为4个,牟平区3个,莱山区2个,开发区和高新区各1个。其中中海岸·书香府第、柏林春天、保利·香榭里公馆等楼盘都在加推楼座。



其中,16个楼盘依然以刚需型的中小户型产品为主,均价在5500元/平方米左右,双涛苑均价4500元/平方米,福利莱万和城均价为4700元/平方米;香逸中央加推的楼座均价为5600元/平方米。

### 淡季不淡不代表回暖

面对传统的销售淡季,一方面是成交量的回升,另一方面16个楼盘集中上市,这代表着楼市的回暖吗?某业内人士认为,这种现象是正常的。尽管11月份成交量同比有所增加,但环比上升并不是很明显,大家不必过分解读。上月的成交量不排除10月份认购的客户在11月份集中网签的

可能性,另一方面,许多观望客户到了年底基本也看得差不多了,到底能不能降,也基本了然于心了。对开发商而言,市场今年就是这个样子,推一些盘还能冲销量。

还有业内人士分析,现在房产旺季“金九银十”的现象已经被打破,传统“金九银十”的销售效果不是很突出。市民更习惯在9月、10月份利用假期外出旅游,看房选房的人数反而有所减少,而年底由于资金回笼、奖金发放,市民的购房意愿更加浓厚。因此,很多项目纷纷选择在年末推出新品。而刚需盘销售量的上升也不能说明是楼市回暖,只能说明刚需市场还有很大需求的释放空间。

## 微楼市

### 一周微博语录

话题一:

杭州绿城蓝庭颐养公寓租售结合仅维持不亏损

与项目巨大的成本投入相比,紧靠床位和护理费的费用显得微不足道。如果按2500元一月的护理费以及每日50元的床位费来算,全年收入不到300万。绿城集团董事长宋卫平曾说:“用贴钱模式去做,你能做多长?那样没有持续性。”

@黑龙江联通九斗一簸:只有良心人,才能算好良心账,继而做好良心工程。

@天天头晕:纯属胡扯,建养老院的国家是有优惠政策的,免了很多费用,又卖又收护理费和床位费简直是贪心不足。

话题二:

明年房价上涨不可避免或出新调控政策

李稻葵教授近日表示,中央经济会议传达了比较明确的信号,明年的增长速度会是比较高的,这个情况下房地产市场会出现一定的上涨,这几乎是不可避免的。新一届政府在房地产方面,不仅会延续过去的调控政策,还会出台一些新政策。

@得道未必真人:宁要高质量的低增长,不要低质量的高增长。要想真的转变,就应立此准则!从粗放的快,不可能直接到又好又快,要想甘蔗两头甜,未必能过这一关。

@胡恩世界:相当时间内,房子降价是痴人说梦。土地、原材料、税赋、人工等都在涨价,房子从何降起?

话题三:

二三线城市“蛋糕”诱人市场潜力大风险并存

据不完全统计,今年7月万科出手拿下11块地,4幅位于青岛,其余在蓉、杭、甬、渝等地。中海12月第一周动用近50亿元在苏、杭、南宁以及武汉拿地。类似贵州等二三线城市市场虽然有风险,但仍是大型房企重要选择。

@大钧说话:大房企七月频拿地,春江水暖鸭先知。

@白水禾苗:人人想吃奶油蛋糕,也只会吃这,日后怎么办?资源不是无限的。

### 微“八卦”

恐慌情绪弥漫一线楼市千人抢房再现

近日,由于一线城市个别楼盘大幅提价、千人抢房以及地王频出等现象,引发购房者对房价可能暴涨的恐慌情绪在市场逐渐蔓延。前几天某房源传出“一夜提价70万”的消息,近期土地市场的“疯狂”都成为刺激购房者心理和整个楼市预期的因素。

@罗瑞迪Ryan:就这样还有人盼着房价会降?有人买得起,而且买得起的人很多,这就不会降,供求关系在那里摆着呢。

@和和美家居饰品:调控效果不明显,所以人心才动摇!现在是刚需买不到保障房,符合条件的不需要买房。

(以上评论不代表本报观点)



## 小学生与大部长

“现在房子太贵了,很多同学的爸爸妈妈买了房子把钱都花光了,还向银行借了很多钱,都没有钱给孩子买玩具了。”在十八大新闻中心,11岁的小学生记者张佳鹤对住房城乡建设部部长姜伟新说,他想请教部长伯伯怎样能让房价降一点?姜伟新部长给小佳鹤的回答是:社会是在不断向前发展的,希望你们小朋友好好学习,房价的问题将来会解决的。

在我看来,小学生与大部长的一问一答,都具深意。小学生问的是民生问题,房价的高低关系到老百姓的生活和儿童的娱乐,爱玩是儿童的天性,儿童是祖国的未来,如果

房价过高导致祖国未来花朵的成长都被抑制了,国家还怎么发展?姜部长的回答则从另一个侧面答复了这个问题。姜部长的回答务实而亲民,他并没有怒形于色地说:你一个小学生有什么资格问我这个问题?也没有信誓旦旦地说:在我的任内,我有信心把房价降下来。也没有采取反问的形式:如果把房价打压下来,整个经济不景气,大量人失业,连饭都吃不上,你爸妈哪有钱给你买玩具啊?

姜部长从大的方向,站在大的高度来回答了这个问题,也就是房价问题,从根本上来说是一个发展问题,是一个发展过程中的阶段性问题,随着

我们国家国民经济的发展,随着人民受教育水平和人均收入的提高,最终是会得到解决的。房价问题,归根到底是发展问题。它是动态的,而非静态的。大家想想,如果现在的房价不变,过上3-5年,大家的收入都随着中央提出的收入倍增计划而翻倍甚至更高,现在的房价,还算高吗?所以,姜部长级站在哲学的高度,圆满回答了这个问题。

在我个人看来,我们国家的房价高不高?高。该不该降?这个问题要慎重回答。如果中央采取强制性的手段打压房价,房价不是不能降下来,但是,如果真把房价大幅打压下来,导致整个经济不景气,大量



佳隆集团营销总监 蔡军

人失业,连饭都吃不上,又何谈买房呢?受损失最大的,还是老百姓。更何况,通货膨胀持续存在,物价持续上涨,单纯要求房价下跌,也是不符合客观经济规律的。只有把居民的收入提上去,把蛋糕做大,人民才会有一个更好的未来。

### 置业高招

## 挑选好户型的5条标准

挑地段、比价格,选一手房时还要看户型怎么样。房子的户型好坏直接关系到人居住体验的好坏。但好户型到底什么样,也是个很难回答的问题。什么样的户型是好户型?

房子的户型好,晴朗的天气,白天所有房间不需要开灯,光照也充足;往房间里摆放基本尺寸家具,不妨碍人走动;不借助通风设备能自然通风。通常有5条基本标准:

### 1. 整体形状方正

整体形状方正的意思,不是整套房子是一个完整的方

形,而是各个房间和功能区域的形状是方正的矩形。同时整套房子看起来也大致是个矩形,同时允许有一些“溢”出来的边角。

### 2. 偏大面宽、偏小进深

面宽直接关系到房间的宽阔度和房间里家具的摆放,同时考虑到自然采光的范围。如果房间进深偏大,光线从窗外投射进来经过漫反射,仍然照不到离窗较远的区域,白天仍然需要灯光照明。

### 3. 没有暗间

暗间除了无法自然采光,通风也是大问题。现在的新房如果有暗间,多数被安排在卫生间。没有窗户的卫生间,除湿、通风完全要依赖排风设备,采光照完全依靠室内灯光。节能环保还在其次,关键是卫生间是一套房子里最潮湿的房间,除湿不利会影响人的健康。

### 4. 房间大小适中

房间越大越好?当然不是。房间太小会让人感觉压抑、不舒服,但是单个房间太大会感觉空旷。太大的卧室难以营造温馨感,又浪费面积;客厅太大

会显得空旷而有隔阂感。另外,设计时,在整套房子的面积确定的前提下,某个房间面积太大,可能还需要将另外一个空间设计得偏小。

### 5. 动线合理

动线合理的标准有些抽象,较难概括,需要在看户型图、看样板房之前,对居住活动线就比较熟悉才能判断。动线合理的户型,在房间里活动的人的行动不会互相干扰。人在房间里做事情、走动,也最符合生活习惯,不容易出错和出意外。



发布