

# 刚需福山拉动烟台市场

## 房企对明年市场信心十足

□专刊记者 刘振

12月份接连几场大雪后,不仅项目工程进度受到了影响,楼市成交数据也出现了下降。据克而瑞数据显示,12月第二周烟台六区新建商品住宅成交471套,较首周591套环比下降20.3%。临近年关,多数开发商表示少有大推盘计划,目前集中精力准备进行年终盘点和业主答谢。

### 去库存量压力依旧

进入12月以来烟台楼市成交量就出现下降趋势,第二周也不例外,在继第一周环比下降22.2%后,第二周成交量环比下降20.3%。六区新建商品住宅成交471套。六区成交均价为6593元/m<sup>2</sup>,较首周均价6029元/m<sup>2</sup>环比涨9.4%。

虽然成交量出现下降,但楼市库存量却在继续增加。烟台房产交易网数据显示,第二周烟台共有四项目取得预售许可证,分别为:南山马山寨海景酒店、福利莱万和城、上谷郡、山海佳苑。共提供商业房源36套,住宅1514套,烟台楼市去库存压力依旧巨大。

### 福山拉动刚需市场

克而瑞数据第二周烟台六区成交排行榜中,芝罘区以129套继续位居六区之首,福山区

以108套位居第二位,高新区以32套位列第六位。烟台房产交易网数据显示,本月销售排行榜中,截止到17日,福山区五洲国际商贸城以263套位居首位,颐景园以102套位居第二位。排行榜前八位中,除了前两位,还有三项目来自福山区,分别为:东尚蓝湾、万科假日风景、东方华府(香逸中央)。可见,刚需为主的福山区成为烟台楼市成交量的重大贡献者。

第二周周末开盘的项目共有两个,分别为芝罘区红星美凯龙和福山区上谷郡。其中,上谷郡作为住宅项目,选择在12月份逆势开盘,在开盘当天吸引千余组客户抢购。

### 明年市场好于今年

据了解,烟台本月共有55宗土地拟拍卖,数量为全年之最,截至21日,已经有13宗土地成功出让。尽管今年烟台的房地产市场波动频繁,但成交



资料图

量仍然保持了增长的势头。

成交的13宗土地中,福山区占了8宗,牟平和芝罘区各2宗,开发区有1宗。据了解,获得土地的单位预约的开工时间,均在明年2月至6月。业内人士认为,虽然成交的土地中,还是以工业用地居多,但住宅或商住用地也占了不小的比例,这些土地明年会进入市场,意味着市场的供应将继续增加。

在房地产界,土地市场往往是房地产市场的晴雨表。“行情好的情况下,开发商拿地的热情高涨,有的不惜重金,地王频现,而市场低迷的时候,土地流拍的现象很常

见,有的甚至拿了地也不开发,再转手或是被政府收回。”业内人士认为,烟台土地市场开始活跃,说明开发商对市场还是有信心。

尽管烟台目前的房屋库存达到6万多套,够未来两三年消化,但房地产界认为,房屋成交量仍在持续上涨,说明市场仍然有很大的需求。业内人士认为,一个楼盘一般从开盘到清盘有18个月的销售周期,目前库存属于正常,并不能说明烟台市场已经泡沫严重。从11月份的成交量来看,甚至超过了“金九银十”,市场回暖的信号强烈,明年的市场肯定要好于今年。

# 瑞雪纷飞,欢乐圣诞

## 康和新城举办圣诞寿司DIY活动

□专刊记者 路艳

12月23日,康和新城圣诞寿司DIY活动在康和新城营销中心举行,现场近百名业主参加了本次活动。

23日烟台迎来今冬最大的一场雪,仿佛是圣诞老人驾着鹿车一路欢快而来的前奏,飞舞的雪花,点燃圣诞来临的喜悦。许多业主带着孩子一同欢聚康和新城营销中心,制作各种美味的寿司,参与趣味拼图、桌上足球、室内高尔夫等精彩欢乐的游戏,共同庆祝圣诞的到来。

活动最后,大家还抽取了各种精致礼品,其中业主李先

生说:“这个冬天我带着孩子来营销中心参加了好几次活动,孩子上瘾了,每到周末就嚷着要来。”另一位业主王女士说:“我们都非常喜欢这些活动,大家都住在一个小区,经常聚在一起也有利于交流一下情感,希望以后能够经常举行。”

作为烟台本土国企,城发置业以深刻了解烟台人文与居住习惯的优势,集合融资建设火车站、博览中心、黄金顶隧道、潮水机场等重点市政设施的经验,本着为老百姓一心一意做事的理念,为烟台人民建造品质人居。城发·康和新城,自面市以来,得到了广大市民的认可,临近鲁东大学的



现场制作寿司

芝罘区伴山小高层,交通便捷,配套成熟。新年贺岁,购

房钜惠,最低才4980元/m<sup>2</sup>起价,更有惊喜相送。

# 大悦城举办首届“悦迷会” 百余人参加圣诞聚会

□专刊记者 闫丽君  
通讯员 鞠磊

12月22日下午,烟台大悦城首届圣诞节“悦迷会”活动在朝阳街爱尔兰酒吧圆满举办。媒体时尚编辑、高校学生代表、烟台大悦城官方微博粉丝等近百名潮流达人参与了本次圣诞聚会。

本次活动,提前近一个月通过网站和微博进行人员招募,“招募令”一公布即吸引了众多潮人报名。活动当天,场地

内热闹非常:充满浓浓暖意的圣诞装饰,精美的各式餐点,妙趣横生的互动小游戏,让现场的每一位宾客大呼过瘾。激动人心的现场抽奖环节,更是把现场的气氛一再推向高潮。长达3个小时的聚会笑语欢歌,掌声不断,到场宾客纷纷表示对烟台大悦城充满期待。

记者从烟台大悦城推广部相关负责人处了解到,此次圣诞聚会旨在借助节日的契机,与一直以来持续关注烟台大悦城进展情况的朋友们进行互

动。同时此次活动也标志着烟台大悦城独有的会员组织“悦迷会”正式成立,在未来的日子里,烟台大悦城将策划组织更加丰富多样的活动,让更多的市民参与进来,共享烟台大悦城每一步成长带来的惊喜。

烟台大悦城定位年轻、时尚、潮流、品位,围绕18-35岁的年轻人打造一个独具特色的沿海购物中心,为烟台量身打造一座集购物、餐饮、娱乐、文化、健身、休闲、酒店、度假等八大功能于一体的滨海主题国



大悦城“悦迷会”活动现场。

际时尚青年城。由全球排名第一的建筑实务所美国凯里森设计的烟台大悦城,预计将于2013年年底或2014年年中开业,建成后将成为最具魅力的购物中心,成为城市的新地标!

## 微楼市

### 一周微博语录

话题一:

#### 精装房问题丛生价格虚高 标价两千成本仅数百

年底,一手房交楼高峰期。广州不少购房者发现其房屋精装修质量问题丛生,且价格虚高,甚至同一个楼盘号称2000元每平米的装修和二期号称700元每平米的装修看起来几无差别。精装修巨额毛利可覆盖一套房子从拿地开发到售卖过程的一半。

@自然自在in0798:精装房的造价水份的确太大,质量更不可控!选择须谨慎。

@庄文和:一直都不看好中国的精装房。因为开发商自己没有施工队伍,都是外包,外包再外包,包到最后,就只能偷工减料了。

话题二:

#### 苏州建屋乐龄公寓 一站式花园老龄社区

去年5月,中国与新加坡合作开发的苏州第一个一站式花园老龄社区建屋乐龄公寓正式开工。如今,项目配套的活动中中心已封顶,设施均为无障碍设计,连接每幢楼的“风雨廊”已见雏形。

@丛屹:如果养老地产只是为了挣老年人的钱,那它和其他产业化的公共品一样,注定失败。

@马丙念:具体情况具体对待,让老人更加快乐地度过晚年才是关键问题。

话题三:

#### 专家称房市供给仍不足 现行调控无法逼出存量房

国家信息中心近日表示,现行政策仍不能有效逼出存量房,房地产市场供给量仍不足,房价的合理回归变得漫长。预测部主任祝宝良说,若保持现行调控政策,明年刚性需求会不断释放,推动房价温和上升,但大涨概率不大。

@丛屹:逼出来是计划思维,引导出来才是市场思维。

@freerunnerone:限购导致流动性减少,也就是供应减少,但需求没减,调不下来的。

### 微“八卦”

#### 千亿房企阵营扩大 地产业寡头竞争时代来临

年底,房企的千亿阵营将不止一家万科。保利年底签约超千亿已可确定,恒大有望在最后一个冲击千亿,绿地和中海海外也将超过或逼近千亿。中国房地产业的寡头竞争时代似真正来临,房企将不仅面对产品竞争,更有金融和融资手段竞争。

@wangmiao5015:寡占对于经济学来说不是好事儿,但是这种寡占也许可以节省一些灰色支出。

@亚历山大腾爵:这样说明了什么?第一:这些大房地产商在这市场垄断。第二:说明房价再次上涨,他们大量去投资,说明很看好明年的房地产市场。

(以上评论不代表本报观点)



发布