



春天已然到来,但楼市似乎还没有完全睡醒。

# 烟花三月早,楼市或迎春

文/图 专刊记者 宫玺

对于楼市来说,每年的三月都是一个特殊的月份。在经历了一整个冬天的需求积压后,三月会迎来一个不大不小的高潮。比如去年,烟台楼市的第一波热销就发生在三月份:成交量在连续几周徘徊于6万平方米的平稳之后,在三月的第三周忽然迎来一个8万余平方米的高扬。这个数据,直到五月底才被打破。

但是今年,事情似乎出现了一些微妙的变化。天气趋暖,各楼盘也纷纷推出暖场活动或促销让利,但总体来说,无论是供应量还是需求量都不及去年。三月头两周,市场成交量都在5万平方米徘徊。三月小阳春,楼市似乎还停留在冬天,没有完全苏醒。

## 缺乏有效支撑

## 回暖速度放缓

其实在二月底三月初,烟台楼市就出现了一波周销售面积冲破9万平方米的惊人战绩。

但这并不能说明楼市的苏醒,因为细看数据则会发现,这9万多平方米中的三分之一,来自于黄海明珠山庄二期的3.16万平方米。也就是说,这个看似骄人的战绩,其实是来自于之前市场的余留。而在之后两周销量领跑的保利·紫薇郡,在那周也只有0.4万平方米的销量。

在那之后,一切归于平静。住宅成交方面,截至3月16日,保利·紫薇郡以122套的成绩排名第一,上居和园和金象泰·吉祥家园分列其后,销售量均超过30套。而商业地产部分,现代国际新城则以58套的销量拔得头筹。三月前两周,排名前8的楼盘销量总和仅为358套。

对于开春不旺,市场上出现了一些担忧。虽然有一定的成交,但缺乏有效支撑点,也没有出现可圈可点的爆发盘。同比数据并不如去年,春节两月积压的需求没有得到充足的释放,这足以让开发商们开始探寻缘由。

观望情绪在加重,买方不太敢现在出手,卖方也在等待政策利好。有些楼盘甚至放缓了入市的节奏,将努力的重点放在4、5月份。这无疑会对近期的市场信心造成一定影响。



虽然还抱持一定的观望态度,但需求也正在慢慢打开。

## 活动日渐纷呈,推盘力度加大

虽然总体走势偏弱,但楼市中依然不缺热点。上周末,烟台楼市有多场活动同步进行,范围遍及烟台核心城区。

整体走弱并不能影响个别楼盘的节奏。对于某些强势品牌,全年的销售节奏已然确定,除非出现重大变故,否则不会轻易做出改变。所以从购房者角度来说,那些能够逆势入市的房企,多数

## 政策形势不明,贷款成本居高

对于开春不旺的现象,业内人士在担忧的同时也表示了谨慎的乐观。

潮落有时,潮涨也有时。就目前情况看来,烟台楼市已然进入了短暂观望期,尽管近一段时间楼市成交量并不如预期,但是并未影响业内对于楼市的信心。传统的“金三”或成为一个过渡月份。

某地产代理公司经理分析说,究其原因,无外乎两点因素。一方面银行贷款紧张,贷款利率上涨,这大大增加了购房成本,导致消费者的

都是值得信任的。

但开发商们对整个三月的效果还是有所期待的。第一周有三八妇女节的催动,开发商借柴生火暖了个场;第二周在没有任何节庆的情况下,不少楼盘都加大了活动的力度。比如阳光上城的春天文化季的开幕活动——登山植树,就安排在了这一周,后续活动将持续进行。活动力度的加大,预示着销售

犹豫不决。尤其是对经济条件不太宽裕的年轻人,这无疑有点雪上加霜的味道。而这部分人群,却是烟台楼市的主力带动人群。

另一方面,三月正处于“两会”期间的政策敏感期,无论是购房者还是开发商都抱持一种观望情绪,这也是造成楼市成交下滑的重要原因。随着全国“两会”的落幕,政策口未见重大调整,楼市成交量有望走出低谷。可以预见,4月将成为楼市“主战场”。

“长远来看,烟台楼市还

方对市场走向的信心,也多多少少给购房者吃了颗定心丸。

无论前两周市场表现如何,毕竟三月只过去了一半,还有两个礼拜可以充分调动。在可以预见的未来,清明小长假后也将出现一波热潮,进一步释放冬季积攒的购房需求。为了吸引足够的客源,售楼处半个月之内要卯足干劲。

是稳步上升。”这位经理对记者分析道,烟台正处于城市高速发展阶段,城市扩容和人口引进将是市场发展的主要动力。短期内的观望情绪并不会影响市场的增长,而随着政策落实后的城镇化进程加快,以及刚性需求在挤压后的爆发式增长,无论是住房市场还是商业投资市场的需求都会持续释放。

“三月虽然不够暖,但其实是一个很好的观望机会,让大家对市场有个充分梳理的时间。”这位人士这样说。



## 数字楼市

### 增加7万套

去年10月,北京市曾表示计划在两年内推出7万套自住型商品房,其中2013年将推出2万套,2014年推出5万套。“政府大力向市场推自住型商品房用地,还是有利于缓解北京目前的住房矛盾,能够起到一定平抑房价、稳定预期的作用。”一位房企人士认为。

### 少贷5万元

北京4月起公积金贷款额度减少。按照新计算办法,房贷30年期将少贷5万,首付压力将增大。北京市提高公积金贷款计算公式中的最低生活保障金额,单身变更为1092元,已婚变更为2184元。根据公积金贷款公式,公积金的贷款额度与月缴存额和最低生活保障金额相关,若个人缴存额不变,部分市民的贷款额度将减少。

### 不超28%

在美国“买得起住房”一般是指每月用于住房的支出不超过家庭收入的28%,并且住房开支与其他固定债务加起来不超过家庭收入的36%;地税一般归地方政府所有,主要用于教育开支;在美国,不满意可以退货这一条在房地产上同样可以适用。

### 51.6%不赞同

调查发现,对于刚毕业生阶段性纳入保障性住房范围的提法,51.6%的受访者并不赞同,原因在于虽然可以让大学生更加安心工作(57.2%),但会对其他中低收入者不公平(49.4%)。解决刚就业大学生的住房问题,78.6%受访者提议应建设设施完备的学生公寓社区。

### 100%覆盖

2013年中超联赛的16家俱乐部投资方,10家以房地产为主营业务,5家涉及房地产行业,唯有上海申花例外。而今,绿地收购申花,地产商对中超的覆盖已经达到100%。

### 高达1709.4亿

万科发布2013年年度报告:全年销售额达1709.4亿,销售金额同比增长21.0%,再次刷新全球房地产企业历史销售纪录。据年报分户型数据显示,去年,万科依然延续了面向自住购房者的产品定位,所销售的产品中,144平方米以下的普通商品房占比达到91.5%。

### 电商1.0

3月11日,易居中国旗下乐居互联网及电商集团宣布,将联手新浪微博与腾讯微信,推出乐居房产移动电商1.0平台。以“移动售楼处”为核心,通过新浪微博、腾讯微信移动互联网两大入口,向用户推送楼盘项目介绍、营销节奏、看房优惠等信息。

### 电商2-3年

大连万达集团董事长王健林:互联网冲击的不是整个消费行业,只是冲击直接买卖行为的百货等。互联网要是把所有实体店都干掉,国家就麻烦了,就业就成大难题了。依我判断,电商一定会在2到3年内出现瓶颈,电商发展态势会减缓。

### 超过80:1

3月15日下午4时,北京第二批自住房汇星苑、汇景苑申购系统全面关闭。统计显示,这两项目累计申请家庭已超过42万户,而两个项目能提供的房源总共为5000多套。按比例算,已经超过80:1,超过首个自住房恒大御景湾项目。