

# 小阳春平淡开局 试探心理占主导

专刊记者 夏超

3月楼市“小阳春”能否如期而至成为各方关注的焦点。自入冬以来,经历了行业结算和春节长假的双重冷冻,楼市积压的需求应该在3月份迎来第一轮释放,所以这个月的推盘量多被业界视为市场“试金石”以及全年的风向标。记者近日从市场上了解到,3月,港城楼市将迎来一个推盘的小高潮。

从烟台房产交易网网签数据可以看到,截至3月17日,累计总成交352套。

进入3月份以来,烟台楼市一直保持平稳运行的态势,没有出现太大热潮。除保利·紫薇郡成交122套之外,目前楼市仍未有大热楼盘领跑,也没有网签突破百套的项目。相比2013年3月楼市的火爆,2014年烟台市场只能称得上平淡,市民的买房需求仍未充分释放,不少市民可能正处于观望或选择楼盘的阶段。

记者近日走访了解到,很多新老楼盘都正在积极蓄客,并不急于谋求销量的突破。预计3月下旬不少楼盘将首次面市或加推房源。从榜单来看,排在前三名的项目依次是:保利紫薇郡122套,该项目自进入三月份以来持



3月售楼处人气并不弱,但成交不如预期。

续网签;现代国际新城项目签约58套以及开发区上居和园项目成交33套。从区域来看,开发区有两项目在榜,国奥天地及上居和园;芝罘三项目在榜,莱山区的金地·格林世界及同德花园项目也有表现,福山区阳光首院项目网签22套。随着楼市供应量的增加,开发商可能会采取更大力度的促销或降价措施来维持跑量。

有开发商表示,3月开盘

更多只是为了“探路”,意在寻找购房者的心理预期和更合理的价格。在这个阶段,买卖双方都在释放意向,试图找到更合适的出手时机。而开发商的市场主导地位对打破这种僵局起到至关重要的作用。而对于处于观望状态的购房者来说,3月份可以对楼市做充分考量,等到3月下旬或4月份,面对即将到来的房源放量,可供选择的余地就多了。

业内分析人士认为,在

楼市遇冷时,为了抓住置业者的眼球,一些开发商会以低开开盘吸引客户源,以占领市场先机。所以对价格比较敏感的购房者,可以趁机出手。不过,在选购时,切莫盲目下单,应该多走几个楼盘,比较一下哪个楼盘更实惠,不要被楼盘的促销活动晃花了眼。而且,在下手前可以与销售人员多讨价还价,提些合理的要求,这样可以买到比较满意的房子。

## 楼市大数据

### 成交环比全面上涨 三线环比涨幅最高

2014年第11周,一线城市成交指数为202.44,环比上涨23.41点,其中北京成交涨幅最大,为32.29%;其次是深圳,环比上涨17.95%。二线城市成交指数为430.90,环比上涨37.43点,其中西安成交涨幅最大,达134.07%;大连的涨幅次之,为59.21%。三线城市成交指数为47.19,环比上涨1.71点,其中常州成交涨幅最大,环比上涨74.37%;其次是贵阳,环比上涨53.34%。

### 成交面积同比下跌 北京杭州跌幅最大

2014年第11周周均成交面积超过七成城市同比下跌。数据显示,这一周监测的40个城市,月周均成交面积29个城市同比下跌。其中跌幅最大的是北京和杭州(不含萧山区),分别下跌65.00%和61.08%,温州、徐州则同比涨幅最大,分别上涨163.01%和138.63%。本周重点城市中仅南京月周均成交面积同比上升,涨幅为0.35%;下跌城市中跌幅最大的仍为北京和杭州(不含萧山区)。

### 土地市场冷热不均 供应增加成交减少

第11周20个主要城市土地市场供应量增加,成交量减少。据中国指数研究院数据信息中心监测显示,本周监测的20个主要城市共推出各类土地86宗,较上周增加32宗,推出面积457万平方米,较上周增加238万平方米,其中北京、上海和重庆分别推出155万平方米、49万平方米和49万平方米,为推出量较大的城市;共成交各类土地31宗,较上周减少14宗,成交面积125万平方米,较上周减少16万平方米,其中天津、上海和北京分别成交31万平方米、25万平方米和22万平方米,为成交量较大的城市。

### 住宅用地稳中有升 一线城市不见踪影

第11周中,住宅用地活跃度榜单中3个城市成交量大于30万平方米,略高于上周水平,一线城市均未进入榜单。本周住宅用地成交活跃度排行榜前三名的城市为兰州市、西安市和大连市。本周住宅用地活跃度榜单以三、四线城市为主,共有3个省会城市上榜,其中成都市成交4宗住宅用地,分布在锦江区、彭州市和双流县,合计34万平方米,楼面均价为1591元/平方米。

### 烟台楼市继续走低 三月第二周降18.55%

数据显示,三月第二周(3月10日-3月16日)烟台六区新建商品住宅网签成交382套,环比下降18.55%。其中,芝罘区以125套位居六区首位,主要贡献项目为:保利·紫薇郡、桦林·颐和苑、金象泰·吉祥家园、金象泰·温馨家园、泰然名居。

开发区稳居第二位,周成交86套,主要贡献项目为:万科城、上居和园、银和怡海·国奥天地、澎湖山庄、越秀·星汇金沙。

福山区本周跃居第三位,周成交55套,主要贡献项目为:万科·假日润园、阳光首院、怡诚家园、富丽新城。

# 活动不断楼市寻突破

专刊记者 侯博义

三月是万物复苏的季节,更是一切生物重生之时。在这样一个色彩绚烂的季节里,房地产市场又拉开新一年的帷幕。面对小阳春不温不火的开局,开发商们也在不断寻求突破,希望以活动带来人气。记者在市场上看到,上周末多家房地产商纷纷举行活动,可谓是你方唱罢我登场,纷纷展示各自项目的独特之处。

## 万科·御龙山 大型植树环保活动

赏春踏青,手植幸福,3月15日,由万科·御龙山主办的大型植树环保活动圆满落下帷幕。活动当天数百名市民全家出动,一起在御龙山尽情享受原生态的湖光山色,体验项目带来的返璞归真的高品质生活。真正体会到回归自然、放飞心情的乐趣。

## 阳光上城 登山植树活动

3月15日,阳光上城春天文化季之登山植树节正式开幕。阳光上城还为大家免费提供树种和种植便利,同时还可对所植树木进行家庭认养,并悬挂自己亲手写的亲情寄语。此

外参加活动均可领取精美奖品一份。

## 海信·天山郡 神秘马戏

3月15、16日两天,海信·天山郡为感谢市民的支持,在项目推出重重购房优惠政策的同时,精心筹备了一场声势浩大的马戏嘉年华,现场有搞笑的小丑、炫丽的杂技、震撼的动物表演等各种精彩节目荟萃,为港城市民献上一场纯正的马戏欢乐盛宴。

## 万科·青年特区 相亲会

3月16日,爱在万科青年特区等你!2014年烟台万科千人相亲会浪漫启城,活动当天,相亲会在烟台万科城、假日润园、青

年特区项目售楼处同时启幕。活动上不但有诸多精彩的互动游戏如“欢乐抱抱团”、“心意相通”等,还有主办方烟台万科为参加相亲会的青年男女准备的丰厚的奖品。本次活动给港城青年人留下深刻印象。

## 开元盛世 太极养生讲座预约中

杨氏太极拳传人许廷国“太极养生讲座”席位正在限量预约中。开元盛世特邀杨氏太极拳传人许廷国老师,将于3月23日上午在开元盛世多功能会所,举办以“心灵低碳,太极养生”为主题的太极养生讲座。届时许老师将与众多太极拳爱好者共话太极魅力,并零距离体验意形结合的太极养生之道。



阳光上城植树活动受到市民欢迎。侯博义 摄

## 购房小贴士

# 选好房这三条别忽略

### 秘籍1:楼层选适中

在寸土寸金的今天,高层住宅随处可见。一般来说,一栋18层的高层,6-10楼是比较好的,低层房子采光较差,容易潮湿和受到噪声污染,高层房子视野虽好,可是近地面的污染物随气流上升到一定高度后会在某个区间上下“徘徊”,这也就是为什么住在顶楼的人会觉得房

子灰尘较多的原因。而6-10楼正好是高层住宅的中间部分,采光、视野、空气、价格等方面都适中,为最佳选择。

### 秘籍2:户型选方正

房子是一个长期消耗品,购房者都想在有限的面积内做最大功能的利用。有孩子的家庭要考虑儿童卧室朝南,老人的卧室最好配有独立卫生间,

避免夜间起夜进出房间。因此,看一个户型是否实用最重要的是要看是否方正,房子四四方方的,不管是摆放家具还是堆放杂物,都不会对空间造成浪费。

### 秘籍3:明白选需求

每一个购房者选择某一个楼盘都是由他的购房需求所决定的。对于首次购房者

来说,价格是最受关注的因素。在下手前,要对周边房价有个了解。同时,还要问清楚公摊多少、车位如何收费、物业如何收费等,不要花冤枉钱。而改善型需求则更注重环境,包括周边大自然环境、楼盘内的小自然环境和配套资源环境。三个环境任缺一,就会对生活造成极大影响,让买房的初衷打折。