



# 烟台楼市半年答卷： 楼市健康发展，市场结构性平稳

## 土地市场降温 总建面138万㎡，全部底价成交

今年上半年烟台主城区六区受去年土地放量供应影响，土地供应大幅缩减。土地市场公开出让12宗商住用地，总建面约170万㎡，同比下降38%；共成交11宗地，且均以底价成交，成交面积138万㎡，同比下跌60%，成交楼面价受地块区位结构性影响，小幅回落至3027元/㎡。

根据锐理数据统计

显示，上半年烟台主城区六区商住类土地供需以芝罘区、高新区为主，其中芝罘区供应4宗地，供地总建面约57万㎡，成交3宗地，成交总建面约46万㎡；高新区供应3宗地，供应总建面约79万㎡，成交3宗，成交总建面58万㎡。福山区供应2宗地，总建面积为20万㎡，均已成交；莱山区供应2宗地，总建

面13万㎡，均已成交。开发区供应1宗地1.4万㎡，底价成交；今年上半年牟平无土地供应。

从拿地企业来看，新城控股加快扩张步伐，斥资近28亿拿下芝罘区吾悦广场和高新区吾悦广场两个地块，成为上半年房企拿地赢家；万科、蓝光、恒堃、力高等房企在土地市场均有所斩获。

## 商品住宅市场结构性平稳

### 上半年销售17335套，均价11814元/㎡

根据锐理数据统计显示，今年上半年，烟台主城区六区商品住宅新增供应21399套，供应面积245万㎡；成交17335套，成交面积201万㎡，成交均价11814元/㎡，总销售额237亿元。截至2021年6月30日，烟台主城区六区商品住宅存量达到56229套，共计671万㎡，去化周期为20个月。

从区域来看，烟台核心区芝罘区和莱山区价格

相对坚挺，莱山区销售均价14174元/㎡，销售均价位居六区最高，芝罘区销售4867套，销量位居六区第一；开发区受限于供货不足，出现结构性量缩价涨，整体销售均价上涨2253元/㎡，同比上涨21%；高新区受制于莱山区虹吸拦截、牟平区受限于内生动力不足等影响，两区域量缩价跌较为明显。

根据市场调研不完

全统计，今年约有20多个新盘入市，下半年万科天琴湾、上实云麓、绿城蘭园、绿城春熙海棠、青特悦海府、中瑞鼎峰云山度、大华公园瑞府、祥隆理想云栖、金象泰凤栖台、万科四季光年、芝罘区吾悦广场、高新区吾悦广场等项目已公开宣传推广，预计下半年集中入市，从而带动全年销量，回归2019年同期市场成交量水平。

## 开发企业万科领跑 10亿级房企上榜四家

锐理数据统计显示，2021年1-6月，烟台六区共网签新建商品房(不含保障性住房，以下皆为新建商品房网签数据)20066套，销售面积226万㎡，销售总金额266亿元。网签均价11786元/㎡。

今年上半年，烟台六区已有万科地产、恒堃集团、

融创中国、佰和置业等4家房企销售业绩超10亿元，其中万科以37.7亿元占销售业绩榜首，市场占有率达14%。主要来自万科墨翠府、芝罘万科城、新华万科翡翠观海、万科壹都会、万科城市之光、万科翡翠长安、万科翠湖山晓、万科御龙山、万科中南府等项目。

本土房企恒堃集团以12.6亿元的销售业绩成为上半年的亚军，其销售主要来源于滨湖万丽、北宸外滩、大栖地、缦云万境等项目。融创中国以10.4亿元业绩成为上半年的季军，其销售主要来源于融创蓝天壹號、融创壹品、融创逸海、融创融公馆等项目。

专刊记者 刘杭慧 整合梳理

## 市场调查： 青春置业小户型受青睐

专刊记者 刘杭慧

毕业季来临，部分年轻人在父母的资助下成为有房一族，毕业就开始还贷成为部分年轻人的新型理财方式，而小户型住宅或者公寓成为首选。

就读于烟台大学的小王今年毕业，在父母的资助下即将成为有房一族。“工作在芝罘区，本来打算租房住的，可在单位附近逛了一圈，房子要么太老旧，要么租金有些高，跟父母一合计，想着可以在远点的地方购置一套小户型房子。”小王给记者算了一笔账，房租一个月要1500元，而买的房子除去首付一个月还贷款大约是2300元，“每个月只需比房租多交800元，就可以拥有自己的房子，我和父母都觉得比较划算。

毕业就买房的大学生在考虑解决居住需求这个首要条件的同时，也会多少考虑到结婚的因素。小王的母亲告诉记者，

这段时间专程陪孩子来看房子，单位周边的房子交租金住不划算，而且也不算新，所以就萌生了考虑买个房子的想法，既解决了孩子的住房问题，最主要也是过几年结婚买房方面，压力也会小点。

对于房款小王告诉记者，目前首付还是需要父母来资助，但是每个月的贷款小王对此却很有信心，“我现在马上就能转正了，工资负担每个月房贷还是没问题的，就当是交房租，这也算是一种攒钱理财的方式了。”据记者了解，绝大部分刚毕业就买房的人都是采用银行贷款的方式购房，而“父母出首付，自己或小两口付按揭”则是其主要的还款方式。

对于没有太多积蓄的年轻人而言，位置稍远点或者小面积的房子比较受欢迎。融创·融公馆的工作人员介绍，最近一些刚毕业的大学生前来咨询楼盘信息，78平方米的户型问得比较多。目前接触的很多年轻人的想法主要是先购买一套小户型

的房子。”

走访几家二手房中介了解到，目前刚毕业或者毕业一两年的年轻人主要置业选择集中在70-80平方米的两居室，并且希望是现房，小户型公寓也是年轻人的一个选择。链家二手房的销售经理孙先生说，由于刚走出校门毫无积蓄或工作时间尚短积蓄不多，大部分年轻人购买能力有限，所以他们倾向于中小户型住宅，多采取“首套置业先小后大”的两站式购房模式。从一室向三室更替，不仅符合了年轻小家庭的壮大历程，也符合了这个阶段的消费能力，这种置业规划，可以让这部分人过得比较从容。

对于年轻人买房，孙先生建议，买房前一定要明确自己为何买房，以及购买这套房子会给生活带来哪些影响。对于资金紧张的人来说，购房是一件影响未来5年甚至10年生活的大事，要明确自己买房的目的，然后再去看房、选房。



排名	开发企业	销售金额(亿元)	销售套数	销售面积(万㎡)	销售均价(元/㎡)
1	万科地产	37.7	2463	27.3	13782
2	恒堃集团	12.6	771	9.3	13596
3	融创中国	10.4	668	7.5	13823
4	佰和置业	10.3	499	6.8	15224
5	华润置地	8.7	561	6.7	12895
6	瑞东地产	8.1	442	5.7	14168
7	招商地产	7.2	547	6.2	11597
8	碧桂园集团	6.9	566	6.6	10443
9	中海地产	6.3	422	5.0	12642
10	绿城集团	5.5	399	4.8	11509
11	保利地产	5.3	405	4.6	11419
12	龙湖地产	5.2	406	4.3	12094
13	山东旭辉银盛泰	4.8	414	4.6	10388
14	祥隆集团	4.8	89	2.0	24487
15	力高地产	4.8	561	5.5	8674
16	恒大地产	3.5	346	3.7	9432
17	蓝光地产	3.4	217	2.5	13879
18	鲁商置业	3.2	236	2.7	11851
19	中凯鼎盛	3.1	262	2.7	11448
20	万光城建综合开发	3.0	155	2.1	14606

注：本榜单统计渠道为网签数据，可能与开发商统计数据有差异，仅作参考！

(数据来源：锐理数据)

## 烟台市区新建商品房 上周销售1121套，莱山区销量最高

齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 张菁  
通讯员 夏成 常虹

7月6日，记者从烟台市住建局获悉，据烟台市住房和城乡建设局统计，烟台市区6月28日至7月4日新建商品房销售1121套。

市区之中，新建商品房销售量最高的是莱山区，销售303套。销量排在前列的项目有正大隆泰大厦销售110套，三滩1号B地块销售37套，华润中心销售35套。

芝罘区次之，销售196套。销量排在前列的项目有郑刘B2地块(桦林·彩雲城)销售18套，幸福新城A-2地块销售11套，珠旧旧改C1地块(春华小区C1地块)销售11套。

开发区第三，销售194套。销量排在前列的项目有万科墨翠小区销售26套，星颐广场9号办公销售13套，招商·西岸小区销售12套。

福山区销售133套。销量排在前列的项目有华发观山水销售17套，万科城市之光销售13套，颐景园销

售9套。

蓬莱区销售109套。销量排在前列的项目有恒大海上帝景销售34套，海悦城销售14套，石岛福第(三区)销售8套。

牟平区销售95套。销量排在前列的项目有丰金·海悦湾销售13套，苹果嘉园一号地块销售7套，悦岛蓝湾小区销售5套。

高新区销售91套。销量排在前列的项目有保利堂悦销售12套，越秀·云悦里小区销售11套，辉盛岚湾小区销售10套。

市区批准商品房预售许可8个。其中莱山区3个，分别为翡翠观海14#、15#楼；原107医院北地块(翡翠观海)3#、5#、6#楼；市疾控中心南侧地块(新万星耀大厦)A2#楼。

福山区3个，分别为龙湖悠山小区6号楼；颐景园50#楼；富丽新城B区16、23号楼。

芝罘区1个，为龙湖春江天玺小区B3#住宅楼。

蓬莱区1个，为恒大海上帝景S2商业楼。