

近期,烟台楼市观望气氛浓。有开发商坦言称:

# 降价不现实 优惠可以有

专刊记者 宋振东

开发商观望是在等政策变化后如何调整销售策略;而普通购房者观望,更多的是希望等待楼市降价。是否出台调控新政成为烟台楼市最热的话题。21日,港城某楼盘营销总监对记者说:“赶在新政策出台之前尽可能地回笼资金才是最保险的。”记者在采访中了解到,港城不少在售楼盘为加紧出货近期开展了大力度的促销活动,有的楼盘甚至推出交1万抵6万的优惠。



资料片

## >> 房价暂时不会下跌

自1月份新国八条出台以来,已经持续半年多的时间。然而,统计数据表明,7月份,全国70个大中城市除北京、上海、广州、深圳4个一线城市的新建商品住宅价格停涨之外,多数二三线城市房价没有明显下调,大范围的降价并未出现,甚至继续上涨。

近期,业界普遍认为烟台即将出台调控新政的可能性极大。然而,采访中记者发现,当谈到港城房价会不会下降时,不少楼盘的销售经理表示降价的可能性不大。

莱山区某楼盘一位不愿意透露姓名的项目主管告诉记者:“尽管政策调控已经成为影响楼市走势的重要因素,但从其他城市的市场走势来看,房价不会马上下跌,影响更多的是成交量。随着土地、建材和人力成本的上涨,开发商更倾向于减少开工量和供应量,而非降价。所以,烟台的房价也不会马上下跌。”

## >> 金九银十或将风光不再

“纵观烟台楼市上半年运行情况,几乎月月是旺季。春节后,平均每个月都有10多个楼盘或开盘,或加推。市场供需在8月份之前就释放了大半。”一位分析人士称,“上半年,烟台楼市开盘成交量绝大多数达到开发商预期推盘量的80%以上。”

7月下旬开始,烟台市场观望情绪渐浓,无论是开盘数量还是推盘的房源数量都开始缩减。21日,南大街某项目经理坦言,“积攒的意向购房者数量远低于我们所期望的,因此开盘前不得不减少了供应量。开盘时的成交量也证明了公司的预判是正确的。烟台楼市目前的情况还是不容乐观。”

尽管有数据表明烟台楼市成交的主体还是刚需购房者,但近期开发商对市场的预期降低,开盘和推盘的数量都有所降低,楼市有可能会进入相对的淡季。传统的金九银十或将变成铜九铁十。

## >> 楼市上演促销大戏

为了加紧出货,目前,不少在售项目启动了大力度的优惠促销活动,部分尾盘项目也加大了优惠力度以求尽快甩尾。开发商们推出的优惠促销更是花样百出,除了传统的打折优惠之外,有送热水器的,有送装修基金的,有送车位的,还有的楼盘推出特价房,甚至有的楼盘直接打出“直降”的字样来促销。

记者发现,近期的打折优惠信息中95折并不算罕见,特价房9折,甚至88折也能看到。马山寨海景豪庭全款95折或送车位,银都财富中心特价房全款9折按揭92折优惠,凤凰山庄打折优惠全款购房每平方米降千元,御景观城认筹付5万抵8万再送1万装修基金……

分析人士认为,目前烟台楼市出现大规模降价的可能性不大。即使真的出现降价,其时间拐点也很难预期,理论上年内不会出现。如果近期有购房需求,消费者可以抓住眼下楼市促销的时机。否则,市场供应量减少,可选房源也少了。

# 名仕豪庭样板间盛大开放

南大街地标精装公寓很受宠

专刊记者 闫丽君

近日,记者从名仕豪庭售楼处获悉,该项目36-80平方米多种户型样板间已盛装开放。

在现场记者看到,精致、美轮美奂的精装户型,赋予每一个空间以灵性,带给客户以新鲜的感官和居住体验。“市中心能有这样的房子,已经为数不多了,所以趁周末赶紧过来选一套。”正在售楼处咨询房源信息的市民赵女士看到样板间后,赞不绝口。据悉,自从名仕豪庭的样板间开放后,到访的客户络绎不绝,另有大量的客户预约参观,人们看过之后交口称赞。

“地段绝无再生,价值不可复制。”据现场一位置业顾问介绍,名仕豪庭36-80平方米精装公寓,10余种精品户型,设计稿经数十次修改,不吝投入,反复论证,精益求精,苛求居住品质,只为在寸土寸金的南大街上做最好的精装公寓。

名仕豪庭地处南大街、海港路商圈内,金融商务、购物餐饮、休闲娱乐配套齐全。周边购物中心有沃尔玛、振华商厦、振华购物中心、振华国际等。



名仕豪庭样板间实景图

餐饮上,有江南食府、天伦食府、肯德基、麦当劳等。教育上,有毓璜顶小学、南通路小学、烟台二中等传统名校,为孩子提供一站式教育配套。另外,毓璜顶公园就在咫尺,晨练、爬山、观景,为业主提供优质的休闲健身场所。

名仕豪庭让业主足不出户,便可南观群山,北望大海。购物、休闲、娱

乐、教育、医疗,名仕豪庭,以城市之名,诠释南大街首席生活之城。

此次样板间的开放,让人们再一次对南大街上的两栋地标性双子塔建筑给予了很高的期望。我们有理由相信,名仕豪庭将会是烟台地产史上的又一力作。据悉,目前名仕豪庭售楼处已经在接受项目咨询。



## 一线楼市动态

### 北京

#### 8月住宅成交量创近三年新低

8月中上旬,北京新房住宅成交3206套,二手住宅成交4870套,合计8076套,与7月同期的11179套相比下降约28%。这也改变了4月以来楼市成交整体向上的趋势。北京中原地产统计显示,从4月中上旬到7月中上旬,北京住宅成交量从8977套增加到11179套。

据该机构统计,8月中上旬过8000多套的成交量,也是自2009年年初以来各月中上旬成交量的最低点。北京地产分析认为,8月中上旬楼市供应量的下降,一线城市限购不放松,二三线城市扩大限购的消息增加了市场的观望情绪。此外,一家房地产央企有关人士对记者表示,随着市场的消化,“有购房资格的人也越来越少了”。

从7月到8月,在住宅成交量下滑的同时,楼市价格也出现新的变化。从国家统计局整体统计看,7月四个一线城市房价已全部停涨。业内人士表示,全国房价处于胶着状态,尚未出现整体性下行拐点,不过已经非常接近临界点,“三季度开拐的可能性很大”。

上述央企人士透露,公司内部在市场销量不佳的情况下,对于销售策略的意见开始出现分化。个别项目感受到周边楼盘降价带来的压力。不过,整体价格的调整,还需要更具有“风向标”意义的房企带头。

### 上海

#### 推盘量下降精装房源超7成

上海数据中心截至8月18日统计,本周末上海市内预计有3个住宅项目开盘或加推,总计推盘量400余套,环比上周减少了约20%。其中万科尚源和好世皇马苑推出的都是精装房源,面积均在90-100平左右,共计约300余套,占全部新推房源的七成以上。

据上海数据中心统计,8月前四周共有10个项目开盘,环比上月下降了35%,推盘量约为1300套左右,环比上月下降了近40%。8月开盘的最大特点就是推盘量小,房源品质高。在8月已开盘的10个项目中,有8个项目推盘量不足200套,7个项目推出的是精装修产品。上海数据中心分析师认为,由于在政策压力之下,楼市走势尚不明朗,大部分开发商不愿意在此阶段放手一搏,而是选择少量的推盘进行试探,可以随时根据市场反应对销售计划进行调整。另外由于临近“金九银十”传统的楼市高峰期,少量的推盘还可以营造出一个相对火爆的场面,来为9月、10月的楼市进行预热,激发起购房者的购房欲望,以此保证接下来大量推盘可以取得一个良好的销售业绩。

### 天津

#### 房价指数高于京沪

国家统计局公布的7月70个大中城市住宅价格指数显示,同比下降仅1个城市,环比下降城市则有14个。其中天津的同比和环比指数均高于北京,业内人士认为,投资型需求比例较低是天津房价下降相对缓慢的重要原因,未来一段时间内也将因此影响天津房屋销售类型进一步向刚性需求转变。

从发布的数据来看,天津90平方米以下,90-144平方米,144平方米以上的三类商品房同比指数分别为105.6、104.9、103.4,三类房屋环比指数则为100.2、100.5、100.2,各类指数变化均高于北京和上海。根据国家统计局规定,住宅销售价格指数是利用本月定基指数除以上月定基指数,得出本月新建商品住宅月度环比指数,然后由月度定基指数再计算同比指数。

### 重庆

#### 上周成交面积急降3万平

商品房成交量环比回落。重庆主城区商品房成交结束此前连续两周的增长态势,本周共成交2521套,较上周减少312套;成交面积为24.38万平方米,较上周下降3.09万平方米,环比降幅为11.25%。

新增供应量环比下降三成。本周重庆主城区新办预售证14张,较上周减少6张。商品房批准预售面积为32.07万平方米,较上周下降30.33%。新增土地供应面积超过50万平方米。本周重庆主城区新增拟供应土地14块,土地总面积为57.75万平方米。



