

贷款成本上涨

# 烟台楼市小户型走俏

专刊见习记者 宋振东

二次调控后，购房的贷款成本有了一定幅度的上涨，也令购房者的心态也悄然发生变化。近日，记者走访烟台楼市发现，占户型配比不大的小户型房源开始走俏。



房源已经不多，目前还有部分170到183平米大户型在售。

## 小户型成交量增加

记者从烟台多家楼盘售楼处了解到，部分尾盘销售阶段的项目，小户型房源已经基本售罄，剩余的大多只有大户型了。

12月12日上午，记者来到位于通世路与五区连接路交界处的通世新城。销售经理王海峰介绍说，二次调控后，大面积户型的贷款成本有所上涨，近期部分年轻的购房者将目光投向了小户型房源，小户型成交量明显增加。通世新城一期大部分房源都是小户型，目前仅剩50平米上下房源，房源已不足百套。

记者从位于莱山区烟台大学对面的九如城了解到，该项目10月下旬开盘至今，推出的80到88平米户型

## 供应量少需求量大

一位不愿意透露姓名的代理行销售经理告诉记者，开发商为降低开发风险，提升项目整体利润最大化，通常会在项目规划期间，户型配比的方面会从多元化考量。其中小户型就建筑成本而言相对偏高的，通常小户型的配比偏低，从而导致市场供应量偏少。

小户型，总价低，无论按揭首付，还是一次性付款，对于满足居住需求的这一类刚需者而言，必然深受青睐。金石顾问的市场调查显示，80后、90后购买婚房的年轻人是目前房地产市场主要的消费者。对他们大都数而言，积蓄不多，买房的首付款甚至

需要父母的支持，小户型的低价恰好能满足他们首次置业的要求。

## 风格时尚适宜投资

随着精装交付逐渐为市场认可，一些开发商在推出小户型时，通常会考虑精装交付。烟台趋势红人房地产咨询策划有限公司项目经理刘军介绍说，经过开发商精装的小户型大多设计合理，功能不减，时尚简约的装修风格更符合繁华都市生活的年轻人。

此外，小户型的楼盘大多靠近市中心，交通、购物十分便利。南大街某楼盘的一位销售人员介绍说，购买小户型，投资小，收益高，不失为长线投资获利的良好方式。相对于证券股票投资，购买小户型房产作为投资品种是风险是偏低的，收益也较为可观。

成本低 过渡性强 风险小 投资首选

## 四大优势捧红小户型

### 专刊记者 孙立立

对于年轻的购房者来说，总价较低的小户型成了购房的首选；除了自住以外，小户型也成为很多人投资的最佳选择。小户型在市场上很走俏，主要还是因为其优势多多。

### 总价低、首付低、月供低

无论是自住还是投资，小户型相对于大户型来说，其最大的优点就是总价低。如果是通过银行按揭方式购买，那么其首付和月供也相对较低。王先生从西山华庭买了套63平米的两居室，总房价38万左右。首付在10

万元左右，月供一般不会超过2000元，银行还贷压力相对较小。这对于经济实力不是很好的购房者来说，应该是不错的选择。

### 过渡性强

“刚工作没多久，积蓄也不多，就打算先买一套小户型过渡过渡。”正在山水龙城看房的刘女士告诉记者。对大多数自住购房者尤其是单身贵族或刚结婚不久的小夫妻而言，想要一次性购置3室甚至4室这种大户型，其难度是比较大的。很多人会倾向于选择小户型，等到财富积

攒到一定程度再考虑二次置业，改善居住环境。因此，小户型可以作为一个过渡性产品。

### 投资风险小

“现在买房的成本越来越高了，一般的住宅都买不起，所以我就想看看总价相对低点的小户型，买了之后可以出租掉，特别是精装修的，不用烦神。”投资客李先生告诉记者。由于小户型总价低，其投资门槛相对不高。通过选择地段和装修标准，一般可以实现用月租偿还月供赚取长期稳定的收益，

或者伺机出售，迅速回笼资金。即使房价出现比较大的动荡，亏损也相对较少。另一方面，投资小户型房屋，相对于投资股票、债券来说，收益更稳定。

### 增值和保值性强

房屋作为一种特殊的商品，除具备居住功能外，还具有保值及增值的附加价值。而小户型无疑成为房产投资的首选。一般来讲，小户型项目所处位置交通状况良好，同时相关配套也比较齐全，小户型无论是出租还是出售都具有较大的保值增值空间。

## 烟台在售小户型(部分)

项目名称	项目地址	户型面积	销售价格
万象城·九如城	烟台市莱山区清泉路19号 烟台大学北门对过	Z1户型2室2厅1卫1厨85平米 Z2户型2室2厅1卫1厨85平米	均价8800元/平米
凤凰山庄	莱山区港城东大街凤凰山水库北侧	A1户型1室1厅1卫1厨60平米 A2户型1室1厅1卫1厨53平米 B1户型2室2厅1卫1厨78平米	均价分别为6500元/平米， 6600元/平米
北方·月光兰庭	开发区金沙路与昆仑山路交汇处	18层C户型1室2厅1卫1厨61.54平米 28层C户型2室2厅1卫1厨73.74平米	均价5200元/平米
御金台	芝罘区南大街与青年路交汇处西南侧	C-E户型1室1厅1卫1厨49.62平米 B-B户型1室2厅1卫1厨59.33平米 C-B户型1室2厅1卫1厨62.47平米	均价9500元/平米
西山华庭	芝罘区西炮台南路与南大街交汇处东南角	1号楼A户型1室1厅1卫1厨62.97平米 1号楼A户型1室1厅1卫1厨62.97平米 1号楼B户型1室1厅1卫1厨37.54平米 1号楼E户型1室1厅1卫1厨51.25平米 2号楼L户型1室1厅1卫1厨61.50平米	价格区间在6400元/平米到 6600元/平米
星河城	福山区福海路与汇福路交汇处十字路口东侧	E3户型2室2厅1卫1厨69.33平米 二期L2户型1室1厅1卫1厨50.53平米 三期L3户型2室2厅1卫1厨77.22平米	均价4700元/平米
中正山庄	芝罘区蓁山屯路西端	中正山庄A1户型2室2厅1卫1厨66.69平米 中正山庄A2户型2室2厅1卫1厨74.43平米	均价5700元，最高价6080元， 最低价5480元
怡聚德广场	芝罘区卧龙中路21号	49.1平米、50.2平米、71平米	价格区间在4280元/平米到 5080元/平米
天合城	莱山区迎春大街与港城东大街交界处东北侧	C3户型1室1厅1卫1厨47.41平米 C4户型1室1厅1卫1厨57.21平米	均价6500元/平米
通世新城	通世路与五区连接路交界处	高层2室2厅1卫1厨88.60平米 高层2室2厅1卫1厨73.60平米	价格区间在4400元/平米到 5500元/平米



## 小户型成80后新宠

专刊见习记者 夏超

小户型因为面积小、总价低，在寸土寸金的今天，成了多数工薪阶层与年轻人购房的首选。现在的年轻一族购房者在职场上摸爬滚打了3至5年的时间，小有积蓄。随着

年龄的增长，结婚、买房两件人生大事也提上了日程。那么这部分购房者的购房需求是怎样的，符合他们需求的产品多吗？带着这些问题，记者采访了部分购房者。



人物：于女士

职业：公司职员

购买楼盘：富顺苑

80后小于在一家公司做职员，在富顺苑购买了一套73平方米的小户型高层。她告诉记者，她跑遍了芝罘区在售的楼盘，但是发现价格在5000元/平方米左右、总价在30万元至40万元的房子，离市区近的很少，现在买下的这套其实已经超过了她的预期。据小于说，她周边还有很多同事和朋友

在寻找小户型的房子，都希望尽快能买房。小于说大型的品牌楼盘房价都在6000元/平方米以上，大部分以改善型的宽敞三房、四房为主，让80后的年轻一族消费者望尘莫及。总价不高，相对偏远一点的镇街项目又不喜欢，于是很多朋友钟情于两厅一房一厨一卫的60多平方米的小户型。



人物：郭先生

职业：私营业主

购买楼盘：西山华庭

从事个体生意的郭先生刚在西山华庭购买了层高3.9米的，面积在60平方米左右的两室一厅，价格在7000元/平方米左右，只用于商务办公。郭先生认为3.9米的

层高可以做个复式楼，上下加起来空间就翻了一倍。郭先生买房时的要求是不要离市中心太远，教育等各种生活配套也能跟上，小区要有园林，最好属于商圈位置。

根据记者采访了解，大部分的购房者对产品的需求呈现出一定的特点：还处在事业调整和上升阶段的他们，对房价的接受能力相对较低，价位多集中在5000元/平方米左右，对面积的要求也不会太大，60-90平方米的一房和两房，是他们相对比较看重的。

## 购买小户型需注意

专刊见习记者 宋振东

既然小户型好处多多，那么，是不是所有的小户型都可以放心购买呢？烟台趋势红人房地产咨询策划有限公司项目经理刘军认为：购买小户型也应注意挑选，避免下面几种小户型：

结构不合理，缺乏使用功能。所谓“麻雀虽小，五脏俱全”，小户型也应通常考虑卧室尽量向阳，客厅要明亮，厨房需透风，卫生间洗衣、沐浴及便池有合理的搭配等等，否则徒有其表，中看不中用。

开发商信誉不良，物业管理差。特别是小户型公寓式住宅楼，如果开发商不重视开发细节，如小区路灯照明、电梯运行及公共部位的维护保养等等，并且，物业管理方面

出现卫生差、保安不负责等状况，这样的小户型不仅影响居住品质，更有可能影响到物业的保值和增值。

产权不清晰。主城区的楼盘，特别是独立的公寓式的小户型楼盘，开发商在土地的获取方式及规划用途方面必须明确。市场上确有个别开发商利用原有的工业用地改建成居住公寓的项目，虽然售价较低，但这样的公寓通常没有产权证，购房者的权益得不到有效保障。

此外，良好成熟的社区生活环境、完善的周边生活配套设施、良好的投资前景及收益回报率，越来越细致的物业后续服务，都是选购小户型的几个主要关注方向。



