



品牌房企集中发力 改善型住宅受青睐

专刊记者 刘杭慧

不经意间,2021年的第一个月已经过半,盘点2020年的烟台楼市,莱山区、芝罘区、开发区以刚改、改善类产品为主,福山区、高新区、牟平区成交以刚需、刚改类产品为主。近年来,随着经济飞速发展,人民的生活水平不断提高,烟台的房地产市场中改善类产品越来越成为市场的主角,越来越多的客户对房子的面积、周边环境以及配套提出了更高的要求,而市场上的品质住宅也将人居生活水平提升到一个新的高度。

改善型住房成楼市新宠

如今,在条件许可时“一步到位”的置业需求越来越多,购房者对好产品、好服务、好社区的综合性要求也越来越高。连日来,记者走访发现,改善型需求的大户型更受购房者青睐,在整个

2020年,品质好、物业优的改善型大盘都销售不俗。由此可见,烟台市居民住房迎来了改善时代。

1月18日下午,记者来到绿城·桂语江南营销中心,遇到正在这里看房的刘先生一

家。据了解,刘先生在某银行工作,二胎马上就要出生,想换一套更舒适的稍大面积的房子,他看到绿城·桂语江南的135平方米三室两厅两卫的户型,感觉该项目与他的居家需求非常契合。刘先生

说:“这里周边已经有成熟的生活配套,医疗教育样样不缺,超市公园近在咫尺,户型也非常满意。”“近段时间,大户型卖得很好,像刘先生购买的这类户型已经所剩不多了。”该楼盘售楼人员表示。

山景房发展势头迅猛

随着城市的不断扩展和延伸,烟台楼市呈区域化发展态势。占据了烟台芝罘区、莱山区大片黄金区域的大南山绿色宜居生活圈被高品质伴山住宅环绕布局,烟台高阶伴山住宅蔚然成形,山景房爱好者又看到了新的机遇。

大南山伴山圈位于港城

东大街以北,二马路以南,滨海路以西,胜利路以东。囊括了烟台黄金地段,被烟台本土大开发商和全国一线开发商竞相争抢,优质伴山楼盘云集。看山北,伴山住宅沿红旗路两侧布局,有桃源一品、御景观城、台湾村、响水湾山庄等,已经处于饱和状态。大南山东侧,高品质山景房大

都集中在观海路沿线,有黄海明珠山庄、绿城·诚园、万科御龙山等,也已基本饱和。山北、山东伴山住宅基本饱和并处于价格高地,山南新建房源多,价格优势明显,升值空间较大。伴山南区域位于港城东大街和山海路沿线,2020年融创·蓝天壹號、融创壹品、万科等新项目陆

续面市,还有绿城拿下新地块,这里将成为莱山区的一个新热点。

记者走访周边项目发现,拥有山景资源的改善性需求的大户型更受购房者青睐,一些楼盘的销售人员也表示,目前来项目看房子的客户中最为畅销的为130-160平方米左右的中大户型。

选房时根据需求分清主次

“改善型需求,会成为市场的主力,是毋庸置疑的。”一楼盘的销售经理称。记者了解到,改善型购房者对住房的品质要求远比刚需购房时要高很多,他们不仅仅局限于对房屋面积的要求,区位、品

质、配套、交通等均是他们考虑的重要因素。

业内人士表示,提升居住品质已经成为换房一族的主要动力,更多的购房人开始花大力气来解决住房“好不好”这个问题。有将近一半的消费

者买房子是为了孩子,其中有的原因是因为二胎需要换大房子,有的则是为了住得更舒适,稀有环境资源和教育教育资源,高品质,智能化,配套全,物业好的改善型住宅都是他们的首选。

业内人士提醒,改善型置业者选择的房子不仅仅只是个大房子,改善型置业者都希望有更高的居住品质,但需求也是各有不同,因此在选购房时要将自己的需求进行排序,分清主次,在选择时懂得取舍。

相关新闻

烟台六区上周新建商品住宅销售535套 芝罘区销量最高

上周(1.11-1.17)烟台主城区六区商品住宅新增供应增加,共1371套,约15.47万 m^2 ,面积环比增加98%;共销售535套,约6.33万 m^2 ,面积环比增加7%;六区商品住宅成交均价11561元/ m^2 ,较前一周略微降低,环比降低0.4%。

从销售区域来看,上周芝罘区成交最多,成交面积1.73

万 m^2 161套,其次为开发区,销售1.40万 m^2 96套;上周开发区销售价格最高,为14121元/ m^2 ,其次为莱山区13133元/ m^2 ,牟平区销售均价最低为7626元/ m^2 。

从成交结构来看,烟台主城区六区商品住宅高层产品成交量最为集中;从成交分面积段来看,90-110 m^2 产品市场份额最高,占比31%;分单价格

来看,12000-16000元/ m^2 单价格产品成交最高,占比27%;总价方面,90-120万总价段产品成交量较高。

根据锐理数据统计显示,上周(1.11-1.17)烟台主城区六区商品住宅开发区佰和荣筑、牟平区绿城桂语江南、芝罘区三盛汝悦铭著跻身销售前三甲。

(来源 锐理数据)

烟台主城区六区商品住宅(市场实际口径)销售面积排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积(m^2)	销售套数
1	佰和荣筑	开发区	7030.51	39
2	绿城桂语江南	牟平区	2168.94	18
3	三盛汝悦铭著	芝罘区	2128.2	19
4	青山翠谷	芝罘区	1981.5	25
5	丰金紫金山庄	牟平区	1868.4	12
6	中梁樾山府	芝罘区	1805.93	15
7	万科墨翠府	开发区	1630.28	16
8	万科翠湖山晓	芝罘区	1475.75	11
9	华发观山水	福山区	1346.27	14
10	天泰城	莱山区	1114.93	10

数据来源:锐理数据