

楼市“春节档”，虽迟但到

2月份前三个星期，数据显示烟台新房成交量比1月份上涨13%，二手房成交量比1月份上涨55%

YMG全媒体记者 杨健 通讯员 宫鑫 张玉华

从略显冷清，到人气回升，需要多久？

在烟台楼市，或许只需要一个月。

近日，国家统计局公布了今年1月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，烟台新房、二手房价仍呈现下跌态势。新房房价比去年12月下降了0.4%，比去年1月则下降了5.1%；二手房价格比去年12月下降了0.5%，比去年1月则下降9.0%。成交方面，市直六区一共卖了9.81万㎡的房子，拢共卖了10.13亿元，一平米房子平均能卖

10329元，只能算不温不火。

但进入2月，度过“假期综合症”的楼市，正逐步醒来。

贝壳找房烟台站数据显示，2月前三个星期，该平台新房成交量比起1月，上涨了13%，比起行情不错的去年2月，也上涨了

33%；二手房卖得更起劲，成交量比1月上涨了55%之多，是去年2月成交量的2.7倍。此外，新房、二手房的看房人数，也分别比1月增长了21%和27%。

复苏回暖，是今年以来全国楼市的主旋律。北上广深等一线城市新房价格，已连续两个月上涨，二线城市新房价格也在1月告别了三年多来的“惨绿”，伴随着去年末诸多购房利好继续“给力”，以及年内诸多新政相继落地，那个熟悉得不能再熟悉的灵魂拷问又来了——

烟台房价，跟，还是跟不？

成交多了，消费券也领完了

仅看价格，烟台的新房和二手房，持续跌了好几年，但从去年末开始，房价离“底部”，似乎不再那么远了。

去年最后一个月，烟台新房房价环比2024年11月下降0.3%，二手房价格环比2024年11月下降0.6%。

跌归跌，但总算跌得不那么厉害了。进入2025年，“跌跌不休”的楼市，更让不少买房的和卖房的，都看到了“地头”。

尤其是此前持续有价无市的二手房，1月跌幅较去年12月下降0.2个百分点，成交价格虽然不那么让人满意，但即便是“忍痛割肉”，一刀下去，似乎也不那么疼了。

而准备卖旧房换新房的市民，虽然仍

然能“广撒网”“挑花眼”，但一不留神，心仪的房子可能也没了。国家统计局的数据，或许是无声但准确的“晴雨表”。

1月份，烟台90~144㎡新房房价环比2024年12月下降0.2%，跌幅为去年以来至今最低水平。无巧不巧，烟台楼市改善型居住的主力户型，就集中在这个区间。

去年5月17日，能建·东宸府逆市开盘，开盘即售罄，实现销售收入2亿余元，高品质住宅就此成为2024年烟台楼市的“硬通货”。

12月31日，正大青特·尚誉府首次开盘，部分户型几乎被一抢而空，当天销量便飙升至1.5个亿。

而就在青特·尚誉府开盘前4天，与其一街之隔的烟台首个省级在建高品质住宅——蓝天·博识雅苑正式召开产品发布会，200余人济济一堂，意向登记者络绎不绝……

伴随着集中在这一面积区段的改善型住宅集中入市，网签和意向购房逐月增多，显著带动了成交价格的复苏。2月烟台楼市成交量和人气的回升，显然也就不那么突兀了。

不信？楼市里的烟台人，嘴上或许还是“再等等”，身体却很诚实。

2月11日，烟台市推出总额达6000万元的定向购房优惠券，其中群团购购房优

惠券5000万元、单张面值2万元，住房以旧换新优惠券1000万元、单张面值1万元。

10天过去，记者从烟台市房地产业协会获悉，截至2月20日，上述购房优惠券已经基本认领完毕。

毕竟，在山东省新一轮的购房优惠券发放中，烟台发放总额为全省之最，比省会济南还高出了1000万元；单张面值则分别是2023和2024两年购房优惠券的4倍和2倍。以之前两年购房消费券核销周期预估，2025年定向购房优惠券后续的使用、核销，有望持续到年底。

对于持续观望的市民，这个决心够不够？

青岛止跌了，轮到烟台了？

过去三年，春节楼市常常是开发商新年商品房销售的第一个好时机，但2025年的8天春节长假，却和往年不一样。

1月的消费市场，市民逛商场、看灯会、品非遗，忙得不亦乐乎，大年初一电影院里还刷出了上千万的票房。与之相比，成交平平甚至有点惨的1月烟台楼市，显然没有“春节档”。

为啥？

一方面，开发商结束了年度冲刺业绩，新房项目供给端产品推新、促销等因素对销售的带动作用有所减弱。另一方

面，去年四季度以来国家、省、市层面购房利好政策密集出台，需求端在去年四季度释放较为充分，进入新年，部分持币观望的潜在购房人群，仍在期待新一波“政策礼包”落地。

换句话说，楼市“春节档”虽然没有发生在春节，但早晚还是要来的。

进入2月，市场已经逐步呈现回暖态势。楼市“阳春”，虽迟但到。贝壳找房2月楼市的回暖，或许只是个“前哨”，毕竟，按照往年惯例，春季楼市热度，通常都能持续到3月。

烟台楼市的价格轨迹，其实和全省其他主要城市“神同步”。

1月份，山东省其他纳入国家统计局监测的城市中，新房价格方面，济南1月份环比下降0.2%，同比下降6.3%；青岛1月份环比上涨0.1%，同比下降5.2%；济宁1月份环比下降0.2%，同比下降5.3%。二手房价格方面，济南1月份环比下降0.1%，同比下降9.9%；青岛1月份环比持平，同比下降7.8%；济宁1月份环比下降0.5%，同比下降5.8%。

比起新房涨价、二手房止跌的青岛，烟

台虽然任重道远，但并非遥不可及。

一个不容忽视的积极信号是，一线城市新房价格已连续两个月上涨，二线城市新房价格则由2024年12月份持平，转为环比上涨0.1%，为2023年6月以来首次上涨。这对于全国楼市逐步企稳，无疑是重要的风向标。

从一线城市向强二线城市传导，再向三四线城市逐步发散，今年来全国楼市的价格变化趋势，无一例外都遵循着这一规律。已经感受到近邻春风的烟台，显然也不例外。

公积金，跟！保障房，跟！

相比于已经集体回暖的一二线城市，烟台楼市的分化迹象仍较为明显，但无论基本盘还是政策面，都有不少让人心头一暖的好消息。

业内人士分析，2月烟台楼市交易量的增长，一定程度上是前期积压的购房需求补偿性释放。历年春节后伴随着开工复工，春季楼市的季节性反弹都将如约而至，返乡置业、年后返城、结婚潮等都可能成为崭新的增长点，从而对房价稳定形成支撑。

另一个值得一提的因素，在于产业对购房需求的间接拉动作用愈发明显。

今年春节，凭借 DeepSeek 等“六小龙”火出圈的杭州，春节后旋即楼市放了颗“卫星”。来自58安居客研究院的数据显示，2025年春节后，杭州新房市场找房热度相比1月份上涨65%，二手房市场找房热度上涨66%，租赁市场找房热度上涨132%。1月，杭州二手房市场成交量为6064套，创2017年以来“春节月”新高；春节期间，杭州

新建商品房签约50套，创下近8年新高。

产业的蓬勃发展，无论从短期和长期，都将成为推动住房租购市场的巨大动力。作为人口净流入城市，烟台出台的系列购房优惠政策，同样诚意满满。

日前在济南召开的2025山东省高品质住宅展示交易会上，烟台购买高品质住宅最高贷款额度上浮30%；多子女家庭购房最高贷款额度可达130万元等“大礼包”，吸引不少逛展人群驻足，对于“新市

民”的潜在拉动，值得期待。

而从宏观层面，中央经济工作会议明确提出，持续用力推动房地产市场止跌回稳。各地将着力巩固市场止跌回稳的势头，推动构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。今年以来，北京、上海、成都、大连等多地密集宣布优化住房公积金政策，通过降低首付比例、提高贷款额度、放宽提取限制、落实代际互助等举措，发挥住房公积金购房支持作用。

烟台的回应，就一个字——“跟！”

记者了解到，目前，《烟台市灵活就业人员参加住房公积金制度试点管理办法（草案）》正公开征求意见。按照《草案》，烟台行政区域内达到法定就业年龄、未到法定退休年龄的，且具有完全民事行为能力且信用良好的以非全日制、个体经营、新业

态等方式就业的灵活就业人员，均可自主申请参加住房公积金。满足缴存住房公积金时间不少于6个月等相应条件，即可申请公积金贷款。

着眼以需定购、以需定建，增加保障性住房供给，帮助新市民、青年人、农民

工等实现安居，今年，烟台将探索将现有300套共有产权住房转化为配售型保障房；收购200套存量商品房用作保障房，完善申请、轮候、配售配租、退出等管理流程。发放住房租赁补贴9000户以上；指导黄渤海新区、龙口、海阳、福山等重

点产业聚集地探索以“先租后买”“定向建设”“免押金”等模式，推进人才公寓、配租配售保障房、定制房等多样化人才安居工程。

合力之下，窗外固然寒风凛冽，但真正的春天，或许并不那么遥远。

今年全市将发放租赁补贴九千户以上

公租房「两审一公示」十五天内完成

记者昨日从烟台市住房保障和交易中心获悉，今年，烟台将实施新一轮住房保障“提标扩面”，将刚性支出困难家庭纳入住房保障范围；公租房“两审一公示”流程时限压缩到15日以内，年内完成租赁补贴发放9000户以上。

“今年，烟台将尽早出台《烟台市公共租赁住房管理办法》，建立公租房保障家庭收入线与城镇居民人均可支配收入挂钩机制；出台《烟台市配售型保障性住房管理办法》，按照“市场+保障”双轨制发展思路，推进住房保障轮候库建设，建立常态化申请受理机制。”烟台市住房保障和房产交易中心负责人介绍。

记者了解到，为了让住房困难家庭尽快“有其居，优其居”，烟台将进一步完善申请公租房“一件事”工作机制，提高基层办事效能，压减申请材料 and 办事时限，“两审一公示”流程时限压缩到15日以内。而为了方便市民“足不出户”选到心仪房源，公租房将开展实施赋码管理，以“专属二维码”为载体集成公租房小区各类房源信息，增加室内外实景及VR图片，实现“一房一码”和公租房源可视化。同步开发公租房手机选房功能，实行“选房平行志愿”和“房源热度实时排行”，丰富困难家庭的配租选择，提高人房适配率，确保透明公正。

未来，烟台公租房管理也将更加智慧化。今年，全市将深化公租房智慧化管理模式试点，推动试点小区的智能化设备与公租房运营管理平台实现互联互通，辅助日常管理，提高安全防范水平。加大公租房安全排查力度，在重要节点开展公租房“安全大排查”，及时响应承租户提出的日常维修和应急维修诉求，切实做到“应修尽修”。

“目前，市中心区共有3118套公租房，主要分散于芝罘、莱山两区11个小区当中，过去受人员所限，多数公租房的现场服务委托小区物业协管，受各方局限较大，责任不清、效能不高的问题逐步显现。”烟台市住房保障和房产交易中心负责人介绍，针对上述“痛点”，去年以来，根据公租房数量和分布情况，我市先后划片设立了3个公租房服务工作站，每个工作站按一定比例，配备了专职的房管员、收费员和维修员，直接承担公租房入住退出、合同签订、租金收缴、入户巡查、房屋维修、违规处理、信访投诉等业务，“零距离”为承租家庭提供现场服务。

目前，3个工作站已全部建成，实现了3118套公租房全覆盖。其中，芝罘一站设在锦绣新城小区锦绣北街179号网点（锦绣新城幼儿园东侧），服务区域为：锦绣新城、锦绣四期、泰山花园、中正山庄、通世新城、珠玑小区、祥和小区、海悦花园小区，共1045套公租房。芝罘二站设在锦绣新天地小区2号楼附6号网点，服务区域为：锦绣新天地小区，共1125套公租房。莱山工作站设在锦绣好家小区6号楼一楼，服务区域为：锦绣好家、锦绣家园小区，共948套公租房。

YMG全媒体记者 杨健 通讯员 常虹



依山傍海的烟台。(资料片) YMG全媒体记者 唐克 摄