

烟台楼市昂首入春 1月份过户量突破1.5万套

YMG全媒体记者 杨健 通讯员 宫鑫 摄影报道

一年一度的春季住房租售高峰，在春节长假过后如约而至。

记者昨日从贝壳找房烟台站获悉，春节长假后的前3个工作日，我市住宅销售、租赁再度迎来“井喷”。3天来，新房、二手房租赁整体成交量较去年同期增长约30%。1月，全市过户各类住宅突破1.5万套，为去年1月至今单月最高。

窗外的飞雪和朔风很冷，但烟台的新年楼市却“热辣滚烫”。

1月住宅过户突破1.5万套

成交旺季跟着春节一起来了

去年春节前后，一度“躺倒”的烟台楼市，打了个漂亮的“翻身仗”。2023年1至3月份，烟台新房、二手房连续3个月合计过户量突破7000套，久违的楼市“金三”终于回归。一年之后，提前入春的烟台楼市，拉出了更靓丽的阳线。

记者从烟台市不动产登记中心获悉，1月份，全市累计过户新房11147套、二手房4405套。相比去年末，全市新房过户明显回暖，一年一度的春季买房、换房高峰，早在春节前就已开始酝酿。

和去年下半年中心区与龙口市领跑新房、二手房过户榜不同，新年的烟台楼市，呈现“多点开花、齐头并进”的态势：新房方面，芝罘区以2543套新房过户领跑各市区，过户突破千套的还有开发区(1780套)、龙口市(1346套)和福山区(1032套)。

而去年一度略显低迷的二手房市场，回暖更加明显。龙口市以880套过户领跑，其余过户较多的区市分别为芝罘区(786套)、开发区(421套)、牟平区(420套)。去年，烟台二手房成交均价下降近8%，成交量上涨近20%。以价换量的趋势，在2024年伊始更加显著。

刚需购房客入市，带动了更多看房与成交。“春节后，我把已经不住的老房子挂到网上，才两天就有人预约看房。”去年2月，莱山区市民宫女士花了135万元在黄海城市花园买了一套二手房，考虑到下半年二手房行情欠佳，她一直没有卖掉老房“回血”。但新年伊始，眼看不少“旧换新”的老邻居纷纷挂牌，自己也抱着试试看的态度“跟风”，没想到很快便有了回应。

市民积极看房买房，市场上下游也同步“热乎”了起来。

“洽谈最忙的时候都没空吃饭，上洗手间都得一路小跑。”21日下午，大柄地售楼处人声鼎沸，销售负责人孙洋喜笑颜开，“今年春节假期更长，带动了更多市民加入‘看房大军’，从年初四开始，售楼处到访量便已经恢复到节前水平，上班后前几个工作日更出现了显著增长。我们几个在售项目春节期间都卖得不错。”

“从早上9点叫号开始，直到下午3点，办税等多个窗口都在排长队。”莱山区不动产登记中心窗口工作人员谭磊说。记者在现场看到，多个窗口前都排着至少五六个人，叫号声、电话声、讨论声响成一片。

入职两个月成交近30笔

订单太多忙到接不住

春江水暖鸭先知。春节长假后“快步跑”的房产

经纪人，对楼市的升温感受格外真切。

“回想起1月份‘天上掉单子’，现在都有些不敢相信。”去年12月入职烟台链家富顺店的曹博轩，是位货真价实的房产经纪“小白”，然而，1月短短31天，他谈成了18单租房生意，让不少老同事都投来了羡慕的眼光。

尽管昨天风雪交加，但一上午带了3组看房客、忙到中午12点多才回店喝口水的曹博轩，2月前20天又谈成了近10单租赁生意。“每天线上至少有10多组咨询的，两只眼睛要盯四五个对话框，不够用了！”

“您别急，这组看完，我马上就回店里接您……”

一只手开门，一只手套鞋套，脖子上夹着手机接预约电话，新年前3个工作日，德佑房产吉泰奇章店经纪人陈影没有一天下班早于晚上7点。“一般带四五组客人看完房，一套房子就租出去了。尤其是好地段，不快下手真就擦肩而过了。”陈影说。

和去年相似，龙年烟台楼市的“香饽饽”，仍是房龄相对较短、周边配套完善的次新小区。

采光好、离学校和单位要近、靠近商圈……市民租、购次新小区，“标配”已经越来越多。按照贝壳找房烟台站对历年二手房客的大数据“画像”，区位和价格仍是最被看重的因素，其次则为周边配套、房屋相等。而在各类二手房客中，适婚人群尤其是“急婚”群体，最青睐次新小区二手房，上班、上学客户更注重区位距离和生活配套，老年人更注重家人生活距离、医疗配套、小区环境等。

“比起新房，次新小区最明显的优势在于是现房，还有房产证，交易安全。”链家经纪人禹告诉记者，次新小区周边配套相对成熟，单价整体低于相同配套的新房。此外，由于房价由业主定价，如遇业主急售等情况，可以“捡漏”相对低价的房源。

历年春节期间是外地返乡人员置业高峰期，近年来在外工作的烟台籍市民回乡置业的越来越多。

“去年，烟台新房成交量较2022年有所下降，但成交价格却上涨了3%。而二手房市场上，2023年全年新增客户量是新增房源量的4倍，购房需求仍然充沛。历年一季度是带看高峰的季节性规律也未改变。”贝壳找房烟台站负责人介绍，新年烟台二手房成交量的上涨，也预示着烟台楼市逐渐回归理性，和居住属性，以真实的刚需和改善为支撑的需求，仍是目前楼市成交的主力军。

贷60万元每月少还100元

年内市民购房将享多重利好

新春是购房新政次第出台、利好不断加持的关键期，龙年也不例外。20日，中国人民银行公布最新贷款市场报价利率(LPR)，其中1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。这是继去年6月降至4.2%之后，5年期以上LPR再次下降。

众所周知，5年期以上LPR是中长期企业贷款和个人住房贷款定价的主要参考基准。目前，烟台执行的是LPR-20的利率，在本次降准落实之后，首套房贷利率将降低至3.75%，二套房贷利率则为4.15%，购房成本进一步降低。

那么，2月份市民买房成本较此前降低了多少？以30年期商贷60万元为例，执行新的房贷利



市民雪后忙看房。

率之后，总利息降低了4万多元，平均每个月少还100多元钱。”链家山海六店经纪人朱昊分析说。

除去买房“硬支出”的减少，诸多“软福利”也将让市民买房时心里更有底。

记者从烟台市住建局获悉，春节后，有关部门将加快制定“好房子”建设标准及支持政策，目前已筛选储备49个项目开展“好房子”建设，年内开工10个以上项目。优化个人公积金贷款、“带押过户”流程、购房退税政策等系列住房支持政策。举办2024烟台住博会和春秋季房交会、房展会等展销活动，扩大“手拉手”精准定向营销范围，支持住房团购等系列促消费活动。此外，还将筛选房地产项目“白名单”，推动解决房地产项目资金短缺等问题。

而在房产过户方面，今年市民也将有更多“绿色通道”可走。目前，芝罘区等不动产登记部门已经推出“掌上办”平台，中心城区多个在售楼盘已经全面推广，从在“爱山东”APP填报信息，到线上缴费、缴税，到最后领取电子证照，办结时间进一步缩短到半小时左右。

已经“昂首”的龙年楼市，后续将如何发展？贝壳找房烟台站负责人分析，过去两年新开工地产项目和“拿地”收缩，叠加房企信用风险有序出清，居民对期房的信任缓慢修复，预计2024年新房销售量将逐渐趋于平稳并小幅回升。随着房价调整接近居民心理预期，市场供需匹配效率继续提升，2024年二手房成交量或将稳中有升。

相关新闻

经营性直管公房 租金将执行评估价

本报讯(YMG全媒体记者 杨健)近日，烟台市人民政府办公室印发《烟台市直管公房管理办法》(以下简称《办法》)，《办法》对直管公房租金标准明确分为两类，进一步明确直管公房征收补偿内容，增加了对“协议搬迁”如何补偿的规定，旨在促进国有资产保值增值，保障直管公房所有产权人和承租人的合法权益。《办法》自4月1日起施行，有效期至2029年3月31日。

原《烟台市直管公房管理办法》于去年底废止。历史上，直管公房住宅主要由职工所在单位福利分配给职工居住，这部分房屋具有保障属性，租金按政府公布的标准执行。为了保障该部分承租人的权益，《办法》明确规定，单位福利分配、拆私房安置直管公房住宅的，执行成本租金，由直管公房行政主管部门根据房屋状况、所处地段、管理成本等因素动态调整，对其他直管公房，作为经营性直管公房，租金标准执行评估价格，按照相关规定委托评估机构评估确定。

伴随着城市发展的客观需求，直管公房一旦需要征迁，如何补偿被征收人？《办法》明确，直管公房住宅建筑面积低于我市最低面积补偿标准的，进行补偿时，建筑面积应当按最低面积补偿标准计算。也就是说，如果被征收人只有一套住宅、且建筑面积小于我市最低面积补偿标准45平方米的，补偿时按照45平方米补偿。这一规定不但能有效衔接既有政策，也有利于解决部分住户的实际情况困难。

在市民关注的“协议搬迁”补偿方面，目前，烟台除了采取房屋征收的方式外，还有协议搬迁等模式。《办法》提出，直管公房需要征收时，房屋征收部门应当在征收补偿方案征求意见期间，及时向直管公房管理机构征求直管公房征收补偿意见。直管公房征收补偿意见经直管公房行政主管部门、同级财政部门审核同意后实施。征收范围内已出租的直管公房，自征收通告发布之日起，原租赁协议自动解除。征收期间直管公房租金损失，由征收部门给予直管公房管理机构补偿。

在直管公房安全管理方面，《办法》也补充了相关规定。直管公房管理机构是房屋使用安全责任人，房屋已租赁的，承租人按照租赁协议约定承担房屋使用安全责任。直管公房经鉴定机构鉴定为危险房屋的，直管公房管理机构应当按照房屋安全鉴定报告的意见及时采取治理措施，解危技术方案和解危资金报同级财政等部门审批。

风大浪急海肠再成网红

海肠味美安全更要紧



本报讯(YMG全媒体记者 何晓波 摄影报道)连日来，“烟台民意通”热线6601234接到抖音网红“赶海老刘”等多位市民电话反映，称最近海边风大浪急，很多海肠被带到了近海，烟台海肠再次成为“网红”，但许多市民贪图美味涉险到海里捞海肠，存在很大的风险。本报提醒市民，海肠虽然美味，但安全更要紧。

21日，抖音网红也是本报热心读者的市民“赶海老刘”提供了多段视频，上面显示在黄渤海新区夹河入海口、芝罘区幸福海岸等海域，许多身着防水服的市民在海里拖网捞海肠。“赶海老刘”说，“靠山吃山靠海吃海”，住在海边的渔民或者熟悉海况的市民赶海本无可厚非，但是每年因为冬春季到海边赶海出危险的事情也不少。

对此，烟台民意通栏目曾多次刊发烟台近海海况图，以及提醒市民如何避免危险，在安全的前提下赶海。在此，本报再次提醒市民，一定要在熟悉海况的前提下赶海，切不可为了海肠的美味与经济利益，而置自身安全于不顾。

清泉路西侧人行道污水四溢

12345政务服务便民热线积极协调推动问题解决



市排水服务中心现场处理污水。

本报讯(YMG全媒体记者 盖鹏 摄影报道)“大片污水流到路面上，臭气熏天，严重影响卫生环境。”近日，莱山区华润万象汇、华润中心、华润万象府附近出现了污水严重外溢的情况，周边居民深受其扰，相继致电12345政务服务便民热线反映该问题。2月20日下午，记者与热线督办员来到现场进行调查。

记者在现场看到，污水外溢发生在清泉路77号西侧的人行道，紧挨华润万象汇、华润中心东门，距离写字楼和住宅楼不到200米，离沿街商铺更是不到50米。这里遍布着成片的污水，除了散发着阵阵刺鼻的味道外，污水已经开始发绿，浸泡了人行道上的地砖、盲道和周边绿化带，使得来往的行人不得不踮起脚尖小心翼翼地行走，或是索性避开这片污水横流的地带，从马路的非机动车道上通行。有些污水甚至已经流到非机动车道上，骑车路过此处的市民纷纷掩鼻绕行。

沿着污水流经的方向，督办员找到了外溢的污水井。该污水井位于人行道地砖下方，污水不断从井口溢出，掀开井盖时，

大量污水瞬间涌到地面，气味恶臭刺鼻。

据华润物业工作人员介绍，该污水井由开发商于2023年5月设置，位于商场、小区、写字楼东侧末端。2023年10月，此处就曾出现污水外溢，当时有不少小区居民和商铺经营者向物业反映，同时拨打12345热线投诉。市排水服务中心很快安排工程车辆清理污水井，问题暂时缓解。然而今年1月起，污水再次外溢，水流比去年大不少。发现问题后，物业第一时间联系排污车抽水，但由于积水太多，难以全部清理。

为了找出原因，尽快解决问题，21日下午，市排水服务中心安排工程车辆到现场清淤。高压疏通车对市政污水管网进行疏通检查，未发现淤堵。随后，吸污车将井内污水抽空，发现井底管道未接入市政管网，导致污水外溢频繁发生。

发现问题后，督办员现场要求物业尽快清理地面和绿化带内污水，确保周围环境整洁。同时，要求开发商尽快整改，重新设置污水井，市排水服务中心配合其完成工作。