

签约中心“客满”，楼盘价格连调

烟台楼市一季度量价齐升

市区15条隧道
6座天桥完成清洗YMG全媒体记者 杨健
通讯员 周海威 宫鑫
摄影报道

一季度，烟台楼市交出一份扎实的“开门红”成绩单，二手房成交创下近年同期新高，新房价格环比回正，结束连续下行态势，久违的楼市热情被重新点燃。



二手房成交活跃度井喷

贝壳找房烟台站数据显示，3月平台二手房成交1517套，环比上涨265.5%、同比上涨58.7%，两项涨幅均为近年同期最高。3月的“井喷”并非低基数效应，而是真实需求的集中释放：今年1-2月，二手房成交量已较往年同期增长约两成。成交量创纪录的同时，带看转化率显著提升。多家品牌中介反映，春节后市场从“房等人”变为“人等房”，门店带看量普遍增长50%以上，优质房源一周内带看组数可达10-15组。

量的爆发，直接改变了市场心理预期——卖方不再恐慌性抛售，买方也不再无

限期观望，双方在“成交量站稳”这一事实面前，开始重新议价，市场从“冰冻”走向“火热”。

“3月份我卖了12套二手房，几乎每天忙到晚上八九点。”烟台德佑品牌经纪人黄作杰介绍，最忙的一天，贝壳签约中心27个洽谈室全部客满，单日接待客户超过100组，比去年3月至少翻了一番。这种“排队签约”的场景，已是多年未见。据多位一线房产经纪人反馈，3月份二手房源去化效率明显提速，数套挂牌一年以上房源成功出售，多组客户排队约看购买热门小区新上优质房源。这说明市场不

是虚火，而是实打实的成交效率提升。

成交火热，价格预期随之改善。得益于“卖旧买新”按新房总价2%补贴、最高5万元的政策红利，买卖双方议价空间明显宽松。这笔补贴直接减少了置换支出，业主更乐意尽快“卖旧换新”。烟台昊宏房产总经理张继分析：“从今年1月‘以旧换新’新政出台后，原本是淡季的1-2月，到访量、成交量都比往年增长了至少20%。”值得注意的是，这20%的增量并非来自投资客，而是实实在在的刚需和首改家庭——他们对新政敏感度最高，也是这一轮市场火热的“点火器”。

“价稳”成为核心驱动力

与二手房靠“量”驱动不同，新房市场的火热，关键在于价格企稳。一季度新房最显著特征是成交结构向品质住宅集中：总价130万元以上房源占比超60%，120㎡以上面积段占比达63%。改善型需求成为绝对主力，他们卖旧换新，目标直指“好房子”。这种结构变化意义重大——过去两年，烟台新房成交长期以90-110㎡的首次置业为主，价格战激烈。如今改善盘主导市场，意味着购房者的支付能力和信心都有了实质性增强。

莱山区鲁商·观海晓棠项目以1.61

亿元销量稳居一季度市直各区销冠，开发区海信·君悦、高新区飞龙绿城·颐和海岸同样跻身一季度销量前三甲。这些标杆楼盘的成交均价，已成为所在板块的“价格压舱石”，其走势深度影响周边竞品的定价预期。据不完全统计，一季度全市有超过15个楼盘进行了价格上调，幅度在2%以内，且上调后去化速度并未明显放缓。这是市场给出的最明确信号：只要产品过硬，价格向上是有承接力的。

“好房子”溢价效应明显。核心地段、品牌物业、120-140㎡主流户型、成

熟配套——这类房源去化快、价格坚挺，甚至出现“抢房”现象。目前全市已启动56个“好房子”项目建设。开发商愿意建“好房子”，正是因为看到了价格企稳的明确信号。一位房企营销负责人透露：“我们现在拿地前，会重点考察周边二手房成交量。只有二手房的量连续3个月站稳，我们才敢定一个稳中有升的价格。一季度二手房的放量，直接支撑了我们新盘的价格。”只有价格稳得住，房企才敢于继续拿地、开工，市场才能进入良性循环。一季度新房市场的“量价齐升”，正是优质供给点燃的繁荣。

二季度热度有望延续

一季度市场起势，政策是核心推手。4月初出台的《烟台市房地产政策集成工具箱》，不仅通过信贷、税收、公积金、随房就学等政策为购房者“减负”，更通过“卖旧买新”补贴、城市更新等机制，着力打通一二手房之间的梗阻。与以往“撒胡椒面”式的政策不同，这次“工具箱”的45条措施形成了闭环：前端降低首付和利率让人“买得起”，中端补贴和

税费减免让人“愿意买”，后端打通以旧换新让人“换得动”。

以往市场卡壳的节点往往是“旧房卖不掉，新房没钱买”，如今，“卖旧买新”“多孩家庭”“群团购”补贴相叠加、最高达12万元的优惠，成为促成交易的“临门一脚”，催化剂效果显著。它给了买卖双方明确的议价和决策信号，中介在撮合时也多了一个有力抓手。从实际效果

看，3月份参与“以旧换新”的二手房源占比已接近总量的15%，且这一比例仍在上升。

一季度二手房的巨量成交，预计将在未来1-3个月内转化为相当规模的新房购买需求。按照烟台目前的置换节奏，二手房成交后，约有40%-50%的业主会在半年内购买新房，这意味着二季度楼市热度大概率延续。



本报讯(YMG全媒体记者 杨春娜 通讯员 王玉朋 孙家山 摄影报道)4月9日凌晨，随着最后一处作业面冲洗完毕，烟台市区15条隧道、6座天桥完成清洗。

隧道作为城市交通的重要组成部分，由于空间较为封闭，过往车辆产生的尾气、泥污和扬尘混合在一起，在隧道内壁及标识等设施上形成顽固污渍，不仅影响隧道美观，也影响了隧道内的照明效果。为此，市城管局市政养护中心自3月21日开始，集中对市区隧道和天桥启动清洗工作。

为了保障清洗工作高效、安全开展，市政养护中心精心制定作业方案，采用了“机械人工相结合”的协同作业模式。高压冲洗车开路，对隧道装饰板、路沿进行整体冲洗；随后，工作人员用蘸有专用清洗剂的毛刷仔细刷洗；最后，工作人员用高压水枪进行彻底冲洗，确保清洁无死角。

在保证清洗效果的同时，工作人员兼顾道路通行效率。清洗作业全部安排在夜间10点至第二天凌晨5点，实行单面交叉流水作业，对隧道车辆顺行方向右侧车道进行封闭。作业区域设置醒目的安全警示反光锥，提醒过往车辆注意，确保隧道内作业人员安全、车辆畅通无阻。

经过工作人员的清洗，隧道内墙面光洁如新，交通标志标线反光明显、清晰醒目，照明效果得到明显改善，天桥也变得明亮整洁，为市民营造了更加舒适、安全的通行环境。

南山公园
西门停车场封闭改造

本报讯(YMG全媒体记者 杨春娜 通讯员 贾琳琳)4月7日，南山公园正式启动西门停车场封闭改造工程。

工作人员介绍，目前停车场存在两大问题：首先是出入口车辆进出时操控难度大，存在剐蹭隐患，给游客带来诸多不便；此外，路面经长期碾压，已严重破损。

此次停车场改造将拓宽出入口通行空间，让车辆进出更顺畅、更安全；同时对破损路面进行全面翻新。工作人员介绍，将在“五一”假期前完成改造。

工作人员提醒：施工期间，自驾游客可选择前往公园北门停车场、东门停车场，这两个停车场距离公园主入口较近，方便大家入园游玩。

