

仨工作日二手房成交量上涨75%

春节长假后我市住宅销售、租赁再度迎来“井喷”

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上涨约30%，其中二手房成交量上涨75%；住宅租赁成交量上涨44%。1月，全市过户各类住宅突破1.5万套，为去年1月至今最高。

1月全市住宅过户突破1.5万套

2023年春节前后，“偃旗息鼓”的烟台楼市，打了个漂亮的“翻身仗”。1-3月份，烟台新房、二手房连续3个月合计过户突破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，又拉出了一条亮丽的“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，再度呈现“多点开花、齐头并进”的态势：新房方面，芝罘区以2543套新房过户领跑各区市，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）。

自去年一度低迷的二手房市场，回暖更加明显。龙口市以880套过户领跑，其余过户较多区市分别为芝罘区（786套）、开发区（421套）、牟平区（420套）。

刚需购房客入市，带动了更多看房与成交。“春节后，我寻思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“新房”，因下半年二手房行情欠佳，她一直没有卖掉原有的老房。新年伊始，自己再次将老房挂网出售，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。

“洽谈最忙的时候没空吃饭，上洗手间都得一路小跑。”21日下午，大晒地售楼处

丰金·海悦湾

FENGJIN HAIYUE BAY

特约报道

楼市风向标

烟房预许字2021第155号

民宿酒店先行者 投资公寓新赛道

丰金爆款海景LOFT 一站式稳健托管全新上线

财富热线：
0535-6911888



项目地址：烟台滨海路与通海路交会处
开发商：烟台市津房置业有限公司

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’，从正月初四开始，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出了两位数，比去年还有所上涨。”

“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队，现场办理和网上预约‘四六开’。”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。

入职俩月的“小白”成交近30笔租房生意

春节长假后“快步跑”的房产经纪人，对楼市升温的感受格外明显。

“回想起1月份‘天上掉金子’，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。

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

“您别急，看完这组，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，春节前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。

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

采光要好、离学校和单位要近、周边靠近商圈……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因素，其次则为周边配套、房屋品相。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，改善置业更倾向于大

面积改善，首选新房或者“次新房”，需求差异化相对较大。

历年春节假期是外地返乡人员置业高峰期，近年来在一、二线城市工作的烟台籍市民回乡置业愈发普遍，去年以来更加明显，直接带动了成交。

“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。历年一季度带着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的上涨，也预示着烟台楼市逐渐回归理性和居住属性，真实的刚需和改善需求，仍是目前楼市成交的主力军。

我市已筛选储备49个项目开展“好房子”建设

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。

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，执行新的房贷利率之后，总利息降低了4万多元，平均每个月少还100多块钱。”链家山海六店经纪人朱昊分析说。

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节房交会、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”，助力企业与金融机构有效融资，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

心区多个在售楼盘已经全面推广，从“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。

YMG全媒体记者 杨健 通讯员 宫鑫

214个城市已建立 房地产融资协调机制

住房和城乡建设部20日表示，截至2月20日，全国29个省份214个城市已建立城市房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目。

据介绍，已有57个城市162个项目获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。另据中国银行、建设银行、农业银行、邮储银行和部分股份制银行有关数据，已对“白名单”项目审批贷款1236亿元，正在根据项目建设进度需要陆续发放贷款。

住房和城乡建设部要求，下一步，各地要高度重视城市房地产融资协调机制有关工作，精准提出房地产项目“白名单”，推动协调机制持续取得实效。同时，各地在开展工作时务要形成“两个闭环”。

一是要形成“推送-反馈”的工作闭环。城市房地产融资协调机制根据条件筛选项目并推送给商业银行，各商业银行按照规程审查后放贷，对不予放贷的项目向金融监管部门报送“无法贷款的原因”，由城市政府及时协调解决，形成“白名单”项目从推送到反馈的工作闭环。二是要形成“发放-使用-偿还”的管理闭环，确保资金全部用于项目开发建设，严防资金被挪用于购地、偿还债务或其他投资。

据新华社

央行此次“降息” 传递什么信号？

春节假期刚结束，我国迎来2024年首次“降息”。2月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.45%，维持不变；5年期以上LPR为3.95%，较前值下行25个基点。

5年期贷款市场报价利率（LPR）大幅下降，传递出哪些信号？又怎样影响你我的“钱包”？

有助于缓解银行息差下降压力

上海金融与发展实验室主任曾刚评价，此次LPR调降的“针对性”更强。1年期LPR保持不变，有助于缓解银行息差下降压力，同时为5年期以上LPR下降创造更大的空间。

减轻购房者利息负担

5年期以上LPR是绝大多数个人住房贷款利率的定价“锚”。按照商业贷款100万元、年限30年、等额本息的方式计算，不考虑加点情况下，此次5年期以上LPR下调将为购房者节省利息超5.2万元；等额本金方式节省利息近3.8万元。

有助于提振居民消费意愿

此次LPR调降也体现出政策的延续性。自2019年8月LPR改革以来，5年期以上LPR已下降8次，共下降了90个基点；1年期LPR则下降了9次，下降80个基点。专家认为，随着存量房贷利率调整、居民利息支出减少，也将有利于居民消费的进一步恢复。

据新华社