

# 楼市“金三银四”租售渐旺

3月二手房成交量上涨了3成多，租房量涨了1成多

YMG全媒体记者 杨健 通讯员 宫鑫

## 中心区引领全市成交量普涨

火车跑得快，全靠车头带。多年来，芝罘区、莱山区、黄渤海新区撑起了烟台楼市供应的“半壁江山”。3月楼市春意初现，中心区率先回暖。

一个显著的变化在于，今年“金三”的开头比去年略好。与去年3月相比，今年3月全市二手房成交量上涨了6.1%。在各区，芝罘区二手房成交量上涨了24.8%，黄渤海新区上涨了6.2%，莱山区微跌了0.5%。考虑到芝罘区二手房尤其是刚需型二手房存量较多，且生活配套相对完备，而莱山区此类房源相对偏少，在过去几年间大量进入市场消化，成交行情基本与市场供应相符合。

今年以来，全省二手房市场都在回暖。在济南，2月份通过贝壳报备看房人数达到36891人，环比增长75%；在青岛，3月份二手房全部房屋成交6913套，环比上涨59%，较去年同期的6198套提升11.5%。

从全国范围看，二手房“以价换量”的趋势仍然明显，而3月的市场回温，已是多年惯例。“来看房的不少，挂牌的房子也多了，不过购房者比较谨慎，不等到合适价格就不愿意出手。”一位房产经纪人告诉记者，每年春节后，二手房市场都会出现挂牌量上升的情况。“有的业主会在年前下架房源观望市场，年后再重新挂牌，这就造成一些累积的房源集中上架。另外，春节期间很多家庭也会做出换房决定，节后把旧房挂牌出售，导致挂牌量的增速大于去化速度。”

事实上，二手房逐步回归居住本质，已经成为市场主流。市民黄先生的房子2023年被征迁后，

他和老伴在外面租房住了一年半。今年初，他看中了越秀·星汇凤凰的一套二手房，经过两轮砍价，最终以低于挂牌价3.5万元的价格成交。“原本和老伴商量，先租几年房子，再看看有没有合适的，正好遇到一套户型和位置都中意的，周边配套设施也完善，现在已经办完过户手续，最快5月份就能住进去了。”黄先生说。

## 春节后租房价格“龙抬头”

比起二手房市场各区域升温程度不一，3月份的租房市场呈现出成交量普涨态势。3月份烟台租房成交量比2月上涨了10.3%，比起行情不错的去年3月也上涨了3.4%。由于目前市面房源充足，3月份租房均价虽然比2月上涨了2.6%，但比起去年3月仍下降了4.9%。

与去年3月相比，烟台中心区租房量上涨但租金下降的趋势更为明显。作为市民租房的首选之地，芝罘区今年3月租房成交量比去年3月猛涨了21.9%，但成交均价仅1346.6元/月，比去年3月下降了7.3%；莱山区成交量上涨了4.2%，均价1632.0元/月，下降了4.0%；开发区租房相比去年更“经济实惠”，成交量上涨3.1%的同时，1457.7元/月的成交均价比去年3月下降了9.9%。

和历年年初、年中租房旺季相比，今年租房市场的“硬通货”仍是房龄较新、配套较全的“次新小区”。“春季不但是年内第一个租房高峰，也是各类租房合同集中到期的时段，市场上出现了一批房源，但租赁节奏也比较快。租客出手稍慢的，就会和好房源擦肩而过。”烟台链家富顺店经纪人曹博轩告诉记者，部分中心区段的“次新小区”二居室

的房子，如果户主提供的家电较为齐全，小区周边又配套有超市、快递柜等，一般经纪人带看2-3组租客，就能成交。

远期，租房客尤其是新市民搬新家，将有更多元、个性化的选择。

今年初，山东省住房和城乡建设厅等多部门联合发布《关于促进住房领域消费的行动计划》（以下简称《行动计划》），涉及多项租房利好举措。计划要求规范发展租赁业务。支持各市用好国家政策，收购存量商品房用作租赁住房，有效增加租赁住房供给。稳定住房租赁关系，持续培育市场主体，重点发展专业化规模化住房租赁企业，鼓励和引导住房租赁企业提升产品品质，优化租赁服务，满足新市民、青年人等群体多样化住房租赁需求。合理确定租赁补贴发放对象和发放规模，将符合当地保障条件的农业转移人口、新就业形态劳动者等纳入补贴范围；完善补贴政策，根据保障对象住房困难程度和支付能力等，动态调整租赁补贴标准和补贴面积，分类别、分层次给予在市场租房居住的住房保障家庭差别化租赁补贴；及时足额发放，指导各市调整补贴发放时间和发放频次，原则按月或按季度发放。

而在房源方面，全省确保2025年底前建成交付10万套以上，拓宽保障性租赁房源申请受理渠道，着力提升租住环境和品质。记者了解到，今年，烟台将实施新一轮住房保障“指标扩面”，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。三年时间启动80个高品质住宅项目建设，其中，2025年将启动15个项目，实现保障房、刚需房、人才定制房、改善类住房全覆盖。

3至4月是开年楼市首个交易高峰期，与过去3年购房者在春节后集中入市的情况相似，烟台楼市“金三银四”的“小阳春”又如约而至——二手房挂牌、成交和租赁的数量都出现了显著增长。

记者昨日从贝壳找房烟台站获悉，3月，烟台全市二手房成交均价为7831.5元/平方米，成交量相比2月上涨了34.6%；租房成交均价为1459.7元/月，成交量比2月上涨了10.3%。相比于略显冷清的2月，租售两旺的楼市已逐步升温。

## 享春光

4月的烟台，春暖花开，草长莺飞。人们纷纷走出家门畅享春光，唤醒“沉睡”了一冬的身体。

11日，在芝罘区东花园，6位身着休闲装的市民并肩而行，腰背挺直、步伐稳健，在春日阳光里走出了自信从容的“T台范儿”；另一边，几位市民正围着毽子轻盈跳跃，毽羽在春风中翻飞如蝶，暖阳为城市公园披上金纱，新绿的草坪与绽放的樱花相映成趣，一幅充满活力的户外健身图景就此展开。

YMG全媒体记者 柴向阳 摄



## 烟台推进政策创新与服务场景深度融合 倾力引才育才留才

春招冲刺阶段，烟台市人社部门主动作为，以“留在烟台 青春无优——千企万岗进校园”行动为支点撬动就业服务升级。

4月9日—11日，滨州医学院、山东中医药高等专科学校双选会现场火爆，600余家用人单位携18500个岗位进场，吸引了8600名毕业生投递简历，2400人初步达成就业意向。

从简历指导到AI面试模拟舱，从万元留烟补贴到终身职业技能培训，烟台正通过政策创新与服务场景深度融合，构建“引才—育才—留才”全链条生态，为毕业生铺就“青春无忧”就业路。

### 医疗专场“抢人大战” 岗位匹配度高

4月9日，滨州医学院大学生活动中心人头攒动。烟台市疾控中心、烟台山医院、烟台市中医医院、龙口市人民医院等350家用人单位抛出橄榄枝，提供高质量就业岗位。

“今天来了不少本地药企，对口岗位看得见摸得着，经过学校筛选审核后，我们心里更踏实。在与企业的交流中，我感觉对行业的发展趋势和市场需求有了不少更直观的了解。”药学院毕业生栾健林说。

4月11日，在山东中医药高等专科学校会

场，主办方专门设置了医疗卫生、医药企业、健康产业及其他专区。鲁南制药、荣昌生物等200余家医药企业提供岗位2000余个。中医药专业学生小王说：“特别高兴有这么多知名药企来校招聘，我已经和3家单位进行了深入交流。”

市公共就业和人才服务中心工作人员介绍，两场招聘会凸显出三个特点：一是岗位质量高，平均月薪达5500元；二是专业匹配度高，生物医药、健康护理等岗位占比超65%；三是服务精准，现场设立政策咨询、简历指导等服务专区。

### 补贴+指导 政策“组合拳”破解择业焦虑

今年的招聘活动采取“政企联动+政策赋能+创业培训+职业指导”的新型服务模式。在山东中医药高等专科学校会场，“政校企洽谈会”同步举行，人社部门、高校与企业代表共商人才供需对接，精准推荐优秀毕业生。

政策宣讲区尤为热闹。工作人员详细介绍烟台市青年人才补贴政策：“本科毕业生留烟就业缴满一年社保后，可享受每年1.2万元的生活补贴，连续发放3年。”

创业服务培训在身边。人社部门“职梦同



行志愿服务团队”的志愿者为有创业意愿的大学生提供创业知识公益课，普及创业知识，提供一对一的创业指导服务。

职业指导成为新亮点。人社部门组织的“求职指南针”职业指导专家团队开展“一对一”咨询，帮助毕业生分析职业定位。“就业桥”平台还提供简历优化和AI模拟面试服务，已有300余名学生体验了这项智能化服务。

### 全年21场招聘活动 校地共建人才“蓄水池”

今年，烟台市抢抓春季求职关键期，将开

展21场校园招聘、19场政策宣讲、18场“魅力

烟台”留烟就业体验日活动和15场高校区市对接活动。聚焦重点产业链、重点领域和重点企业人才需求，发动上千家企事业单位走进校园招聘，面向驻烟高校提供数万个就业岗位。

这一系列举措建立在往年扎实的工作基础上：全市年新增就业10万人以上，在15所驻烟高校设立大学生就业创业工作站，来烟就业创业人数突破6万人。目前，已累计设立实习基地236家，见习基地318家。

今后，市人社部门将深化校地合作，共建人才培养机制，吸引更多优秀毕业生留烟就业创业，支持烟台建设发展。

YMG全媒体记者 张孙小蝶 通讯员 刘东辉 赵芳 摄影报道

本报讯(YMG全媒体记者 杨健)近日，烟台市政府网站对《烟台市历史文化名城名镇名村保护管理办法(征求意见稿)》进行公示。《办法》对列入保护的各类对象进行了明确，要求实施分级保护责任制度，以及禁止对名城名镇名村开展的各项活动，鼓励单位、个人和原住民以多种形式参与历史文化遗产创造性转化和创新性发展。

哪些对象可列入保护?《办法》明确，历史文化名城、名镇、名村；历史文化街区、传统风貌区、传统村落；历史建筑、传统风貌建筑；工业文化遗产、海防文化遗产、海洋文化遗产、革命文物遗产、山体和河流水系、海岸带、自然保护地、重要海岛、古树名木、不可移动文物以及非物质文化遗产和传统文化；其他具有历史保护价值的保护对象，均在保护之列。

历史文化名城、名镇、名村如何保护?《办法》要求实行分级保护责任制，保持保护范围内建筑物的传统格局、历史风貌、空间尺度和历史环境要素的完整性；保持建筑物的结构安全；按照保护规划和保护图则，合理使用、及时修缮；保持保护范围内空间环境的整洁美观；采取有效措施做好防火、防洪、防汛、防震、防地质灾害等工作。同时，开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动，占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路，修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等，影响历史建筑、传统风貌建筑安全，擅自迁移、拆除历史建筑，在历史建筑上刻划、涂污，未经批准对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质，损毁历史建筑和传统风貌建筑传统风貌，损坏承重结构，危害历史建筑和传统风貌建筑安全，设置影响或者破坏建筑风貌的广告、招牌、招贴等活动，均在禁止之列。

在名城名镇名村传承与利用方面，《办法》提出采用渐进式、微改造的方式，注重保护整体风貌，促进历史文化遗产创造性转化和创新性发展。鼓励、支持单位和个人设立博物馆、陈列馆、纪念馆、图书馆、美术馆、艺术馆；开办文化客栈、民宿；建立中小学生教育体验基地；设置非物质文化遗产传承人工作室、传习所等；开展地方传统文化研究、民间艺术表演活动；制作、展示、经营传统手工业；利用历史文化遗产打造区域品牌，开发具有烟台特色的文化艺术衍生品。鼓励原住居民以房屋、资金、技术和劳动力等形式参与历史文化名城、名镇、名村、历史文化街区、传统风貌区、历史建筑和传统风貌建筑保护利用，享受合理收益，延续和传承相应区域的原有风貌和人文文化。禁止违背群众意愿，搬空原住居民进行商业性开发。

## 芝罘区28个 在建项目安全开工



本报讯(YMG全媒体记者 张孙小蝶 通讯员 孙元钦 摄影报道)春季复工关键期，芝罘区住建部门对全区建筑工地展开拉网式安全检查，通过严审复工条件、排查安全隐患、强化安全培训等举措，确保施工安全。目前，全区28个在建项目中，26个已复工，2个新项目开工。

芝罘区组建专项验收小组，对申请复工的工地逐一核查，重点检查安全培训、扬尘治理及起重机械、脚手架等关键环节，发现问题限期整改。为加快进度，工作人员提供“当天申请当天审”延时服务，助力项目快速投入使用。

针对春季风干物燥的特点，检查组聚焦深基坑、高支模等高风险工程，落实隐患每日排查制度。同时，严查消防措施和扬尘防治，要求工地百分百落实防尘要求，杜绝“带病作业”。

上好“开工第一课”。芝罘区住建部门通过微信群、培训会等方式，向施工人员推送大风天气预警、自救逃生等安全知识；企业负责人带头授课，结合事故案例开展警示教育；住建部门还定期走访工地，协助解决安全生产难题。

## 11个优质楼盘走进山东工商学院 提供一站式购房服务

本报讯(YMG全媒体记者 杨健 通讯员 徐琴)近日，蓝天博识雅苑、正大青特尚誉府等11个优质住宅项目代表和万华生态装配式家装服务推介人员以“需求导向、服务为本”，为山东工商学院教职工提供量身打造的政策解读、项目推介、装配式家装咨询等一站式购房服务，推动了住房消费供需双方实现有效对接。

活动现场，各优质住宅项目代表依次推介楼盘位置、户型设计、配套设施、周边环境、购房优惠等项目亮点，并为学校教职工提供了专业的购房咨询与置业指导服务。万华生态推介人员随后向教职工详细介绍了装配式家装的概念、优势、发展趋势，以及装配式家装提供一对咨询的服务，引起了在场教职工的浓厚兴趣。

《烟台市历史文化名城名镇名村保护管理办法(征求意见稿)》公示

名城名镇名村保护有了『硬杠杠』