

搜城楼市 新年寄语

日历翻过令人激动和难忘的2010,载着这许许多多的欢欣和喜悦回家过年,2011年愿您平安,愿您健康,愿您美好的生活一天又一天。在这辞旧迎新之际,搜城楼市向工作在房地产行业精英们,向所有关心、支持搜城楼市的各界人士,并向搜城楼市的读者朋友们致以新年的问候和祝福!

无论是地产开发企业、代理公司,还是平面媒体,用心推动了这个行业,唱响了烟台房地产主旋律,功不可没。2011年房地产市场的分析、督导、舆论,依然需要付出更多!我们也将更努力的做好搜城楼市,用最专业的眼光,联合最权威的机构,全面分析烟台房地产市场,为读者搭建一个全新的、专业的、权威的信息平台。房地产行业任重道远,2011年搜城楼市会更努力。

2011年,烟台楼市走势如何?且看代理机构——山外山、合富辉煌、金石顾问如何判断。

烟台楼市2011三大猜想

市场在稳健中前行

□烟台山外山策划咨询有限公司

2010年,烟台房地产市场在史上最严调控之下,供求双方均趋于理性,成交量与成交价格均没有出现大起大落,在成交的产品结构中,刚性需求与改善性需求产品占据主导地位,投资需求得到明显抑制。可以预见2011年的烟台房地产市场,竞争将更为激烈、更为充分。大盘陆续崛起,理念创变革新,品牌更显著

要,产品依然为王,而受制于烟台经济水平不断提高,房价整体水平正常、行业成本提高等因素的制约,烟台的房价依然会稳定提升,与城市经济增长保持协调步调,稳健前行。

自2006年开始,外地品牌开发商加快了进入烟台市场的步伐,先后有北京首开(天鸿)、上海世茂等试水烟台市场,2009年,万科、越秀、

龙湖等圈内大佬齐聚烟台,争抢价值洼地。经过一年多的前期筹备,2011年万科、越秀等项目即将运作,本地大鳄祥隆集团等亦不甘人后,加快大盘的开发步伐。可以预言,从2011年开始,外地及本地的众多大鳄将使烟台房地产市场真正充满了品牌的色彩,大佬们将拥有越来越多的话语权。2011年,烟台市场格局

片区化,板块化更加明显:芝罘区的芝罘岛板块、黄务板块、只楚板块;开发区的西部板块;莱山区的迎春大街板块、三滩板块;牟平区的养马岛滨海板块;都将更为成熟,另外加上高新区的崛起,城市各板块之间的竞争与发展,将使烟台城市拓展格局更加明显,客户购买房产,也有了更多的选择。

热点区域继续升温

□合富辉煌(中国)山东公司

2010年,是房地产的调控年,政府调控楼市的力度,决心、针对性空前加强,从增加供给,限制购买到金融措施,一系列的手段,层出不穷,但观其效果,则不尽相同。那么,2011年的房地产市场走势会如何?

可以预测,2011年大环境调控依然是主旋律。在大环境下,2011年,政府对房地产市场的调控依

然不会松弛。相反,会更加有针对性,更加有力度,近期各省省会城市限购令渐次出炉,上海等地房产税的开征是政府给市场的一个信号,姑且不论这些政策的效果将如何,起码,说明了政府调控的决心。从种种迹象来看,经济增长已经不再是宏观调控的首要目标,稳定通货、平衡国际收支的地

位越来越重要。

目前,烟台依然处于城市快速发展的黄金时期,随着轻轨、潮水机场、长岛跨海大桥等一系列基建进程的不断加深,城市发展会不断加快,房地产市场发展依然有着厚实的基础;另一方面,国内一线房企,诸如万科、龙湖、保利、中冶、中铁、中建、金地……纷纷入驻,而

且,这些房企的项目几乎都会在2011年启动。预示着,2011年,是烟台房地产市场发展上极为重要的一年,烟台房价,依然会在调控中向前飞。在区域上,高新区明年将有多个大项目启动,养马岛板块前景更加明朗,这两个区域,将有可能成为2011年烟台楼市最活跃的两个区域。

商业地产大展鸿“兔”

□烟台金石房地产顾问有限公司

2011,烟台房地产将迎来一个新的跨越,这一点是我们从2010年上半年开始就一直维持的判断。这个跨越是多方面的,开发理念、开发规模、产品设计、销售价格以及销售量等等,都会全面跨越。原因不外乎半岛一体化的发展,城市配套建设(动车、轻轨、高新区等)的完善以及众多品牌地产的来临。

品牌地产纷纷来到烟台,这是2011年的重要看点,也是烟台地产发展的一个里程碑。万科、龙湖、金地、保利、中建、中铁、海尔、越秀、天房……加上早已进入烟台的阳光100、世贸等品牌企业,将给烟台带来全新的房地产开发理念和更贴近国内最高水准的住宅、商业产品。但他们的来临也加剧了烟台市场的竞

争,谁能胜出,将取决于品牌影响力、产品提升度和本土化的适应程度。

随着住宅市场的调控日益严峻,众多品牌开发商纷纷关注商业地产领域。阳光100二期、中粮大悦城、万达广场将会重建芝罘核心区,让当年的海滨小城迅速向现代化大都市迈进;莱山中心区商业、写字楼

市场暗潮涌动,未来有可能形成佳世客、凤凰湖、银座三足鼎立的形势,共同托起烟台的新城市中心,而高新区和北方国家级海岸的预期将给这里带来更多的想像空间;南城近年住宅入住率很高,但商业配套一直是空白,未来的商业发展空间也很大,只是目前尚未看到启动的迹象。

新年“住”愿

2011年,每个人都对新的一年许下一个美好的心愿,对于那些有置业计划的准购房者们来说,希望能买到自己心仪的房子,希望房价不要再上涨,希望能建立自己的“家”……相信这些都是购房者新年的心愿。对于2011年烟台楼市,人们会有怎样的期许?很多人希望自己能在这一崭新的一年里梦想成真。

梧桐叶:爸爸对我说:“攒了一辈子钱,想给你买套房子,最终只能买个大的厕所。”我听了鼻子一酸,2011年我一定要拥有一套属于自己的房子。

王勇敢:房价再这么涨下去,社会公众难以承担,希望2011年房价会降下来。

许仙:国家天天说稳定房价,但房价往下降实在很难很难,看来新房买不起了,准备买个二手房。

海蓝蓝:今年,我的愿望简单的说就是对于买房人没限制,你想买一万套都行,首次购房者还能享受优惠政策。

绅士小子:结婚不买房,就是要流氓,2011年我要像绅士一样,领着我的妻子步入我们的新房。

狼爱上羊:狼爱羊,我爱房,2011住新房。

何然:房价太贵买不起哟,有没有低价的房子卖哟。我不要天上掉下林妹妹,神啊,赐我一套房吧!

知足常乐:现在很多人的一生都只为一套房子而奋斗,有些人等到攒了足够的钱买房子,自己却享受的时光很少。我不要当蜗居的房奴,给我一套两室一厅就行。

小水滴:我要一个成功起点,用智慧打开财富之门。2011我要在烟台安家,找到属于自己的成功。

咪咪者:本人买房,要求面积在90至120,价格在45万至50万。

钱呐:“安得广厦千万间,大庇

天下寒士俱欢颜,风雨不动安如山”,杜甫千百年前就预见到了我今日的忧患,我要一间旺铺,开闯我的事业。

初出茅庐:刚刚找到工作,想在烟台安家,想有一套自己的房子,想过我向往的生活,2011年我的房子,我的梦。

买菜的大婶:前些年买了套小房子,如今生活水平提高了,这套过渡的小房也完成了使命。2011年,我要一所大房子。

飞鱼:我要在“光棍年”结束单身,2011年,和我的她“双宿双飞”。

月亮:爸妈辛苦了一辈子,如今年纪都大了。2011年,希望可以把他们从平房搬到楼房,安享晚年。