

“住在烟台——四月购房季”第二辑

掘金芝罘 古韵福山 魅力南城

中心居住区焕发新魅力

芝罘,两极市场热点凸显

烟台山外山市场策略设计有限公司 张秀

芝罘区是烟台传统的老市区,它一直以来都作为烟台的文化中心、居住中心、商贸中心而存在的。城市需要转型,芝罘区的房地产市场是烟台市最具代表性的一个市场。

市中心区域炙手可热,南郊、西郊热点显现:在芝罘区中心片区,如南大街片区、南山公园片区,房地产市场可谓“一房难求”,一部分改善型客群特别

是老烟台人集中扎根在本片区,浓厚的烟台情结使得这部分群体很难有其他选择余地;在芝罘区南部及西部区域,也出现了大量的性价比较高的楼盘,以贪图性价比为购买因素的客群因此有了更多的选择。整体来说,芝罘区南部及西部片区的可选择余地较大,市场供应量多。冷热不均,使得芝罘区市场成为烟台市最具代表性

的市场区域。

学区房成新宠,“山”“海”唱主角:烟台芝罘区的学区房成为本区域购买新宠,以南山公园和南大街上的一部分楼盘为例,这些片区的楼盘,价格过万,但市场仍然是供不应求。“山”“海”成为最主要的卖点之一被凸显出来,无论是芝罘区南郊的楼盘,还是芝罘区中心片区,“山”“海”一时成泛滥之

势。一时间,楼盘言必称“山”“海”,一些独具个性楼盘反而更为突出,更容易为人所记住。

高端与低端市场并存,成交量与房价齐涨:高端住宅在芝罘区市场较为明显,在滨海广场、南大街以及南山公园片区,高端楼盘价格一直是拉升本区市场的主力楼盘。在芝罘区、福山区、开发区交汇处的一些楼盘,性价比较高,拥有着众

多的拥趸。

虽然芝罘区中心区域有效供给不足,但在南郊片区的大量、集中放量下,芝罘区的成交量在2011年成交量上升,与此同时,房价也由2009年的6500元/m²,上升到2011年的7000元/m²。

由此可见,芝罘区市场整体呈现两极化发展趋势,预计在未来一段时间内,芝罘区市场仍将会维持此种市场态势。

福山,城市环境日新月异

专刊记者 夏超

福山区房地产市场的发展主要得益于开发区的强劲发展势头,主要原因在于福山区与开发区之间便利的交通以及较为低廉的房价。在福山置业,开发区、芝罘区的购房者是福山本

地消费群体外的最大主力军,福山的房地产销售占到了整个烟台的半壁江山,福山一度成为烟台房地产市场的晴雨表。

福山城市环境的日新月异,特别是河滨路、福海路和

银河广场、河滨广场等高标准规划建设,带动土地、房产持续增值。福山房产价格与中心区、开发区、莱山区的价格落差,具备充足的增长空间。由于福山地产市场的需求仍在放大,导致供应量的剧增,目

前福山的地产市场竞争日益激烈。

房地产市场区域性强,市场资源流动性不大,福山目前绝大多数购房客户对项目品质及环境各个方面要求越来越高,目前地产市场的

供应量仍在增加,客户对项目的可选择性也将不断加大,众多的开发商必然要在同一个市场上为追求市场的利润份额进行殊死争夺,比的不仅仅是产品,还有品牌、服务等全方位的竞争。

南城,远离限购阴影

烟台金石房地产顾问有限公司 陈哲

如果有一天,烟台中心区的开发商一觉醒来,发现“限购令”来了,哪些开发商能够安心地躺下睡个回笼觉?答案一定是南城。

南城片区一直是老烟台人选择走出芝罘中心区的首选。这个一直被称做“南郊”的区域,有着优美的山地景观,良好的自然环境和便利的交通条件。山景、水景,高层、多层、别

墅、洋房,送花园、送阁楼,多样化的产品使其在价格一路上扬的同时依然保持了对莱山同类地段在性价比上的强势。也因此,南城赢得了“亲民”南城的美誉,获得更多一次置业者的青睐。

相比于莱山的高端和中端价位,南城定位更中庸,价位略低,这时候其心理上的亲近感就在购买决策中占据

了主导作用。因此,更多追求投资潜力和项目品质的消费者选择了莱山,而追求性价比、生活便利以及离传统市区近的消费者则选择南城。不难看出,前者显然是二次置业居多,而后者则多数都是一次置业或者旧房拆迁改善居住的需求。在限购阴影笼罩下的今天,这一点细微的差别让南城的开发商们可

以有些许的安慰了。

不过,限购会不会来,这还不是一个确定答案的问题,而目前南城的价格比起莱山的中端产品来说,优势越发的不明显。从去年下半年开始,南城新楼盘均价已经全面突破5500元,多层和洋房类产品更是站上了6000元大关,而鲁东大学板块已经成功地实现了向7000元的跨越,房价正对

着8000元整数关虎视眈眈。与此相比,莱山港城东大街板块虽然略贵三四百元,但普遍化的断桥铝合金窗等高端配置和从设计之初就高起点的品质水准已经足以弥补价格的差异。一旦限购,向一次置业人群要业绩,将是莱山开发商的首要选择。

所以,面对越来越近的限购阴影,南城,请保持冷静。

编采统筹 Editor Director
曲是捷 Qu Shijie 王世新 Wang Shixin

视觉总监 Creative Director
牛长婧 Niu Changjing

编辑:夏超 美编/组版:于洁

山东半岛第二届生态建筑节能发展论坛

- 时间:2011年5月26日、27日
- 地点:中国·烟台虹口大酒店
- 特别协办:烟台宏源新型建材公司
- 承办机构:人言信市场咨询有限公司

●论坛议题

- * 中国建筑节能发展历程分析及前景展望
- * 我国既有建筑节能改造的案例分析
- * 生态建筑在我国发展状况剖析
- * 国外加气混凝土单一墙体的介绍
- * B05级加气混凝土砌块的生产工艺及推广应用
- * 外墙保温技术及应用知识详细介绍
- * 国内外太阳能建筑应用技术详解
- * 地源热泵系统在建筑中的应用……

●本届论坛邀请专家有:

原建设部材料司司长、中国加气混凝土协会副会长,教授级高工陶有生先生;住房和城乡建设部建筑节能中心总工程师、中国建筑节能委员会副会长,教授级高工杨西伟先生;清华大学建筑学院教授、博士生导师袁轶先生;住房和城乡建设部建筑节能和新型建材制品应用技术专家,原北京市建筑设计研究院主任建筑师,教授级高工胡同曾先生;中国建筑科学研究院建筑物理研究所高级研究员,教授级高工冯金秋先生;中国建筑科学研究院高级研究员,国家太阳能热水器质量监督检验中心总工,中国可再生能源学会热利用委员会主任郑瑞霞女士;中国热泵专家,中国建筑科学研究院教授级高工袁东立先生等

●鸣谢:

{齐鲁晚报·今日烟台}、中国建筑协会建筑节能委员会、中国建筑科学研究院、中国可再生能源学会热利用委员会、胶东在线(www.jaodongnet)、烟台房产在线(www.house-yt.com)等

●论坛报名热线:

0535-2152072 6093508 15725351757

联系人:李小姐 曹小姐 矫先生

