

大牌房企来烟展拳脚

业内人士称未来的烟台将大变样

专刊记者 宋振东

万科来烟拥得芝罘岛最后净地、龙湖占尽养马岛黄金地、中粮集团开发芝罘湾片区……随着一线房企纷纷进驻，烟台的房地产行业将迎来一次大的发展。随着半岛蓝色经济区上升为国家战略，高新区晋身国家队，可以预见未来几年烟台的经济、交通、环境等方面将得到巨大改善。地产大鳄们借这股东风将为烟台城市建设增添亮丽的一笔。

房地产行业每一个项目的开发，都带来崭新的建筑。尤其是一线品牌房企，开发体量大，运作经验足，所到之处，区域旧貌换新颜，不亚于一次造城。目前，

一线房企纷纷进驻烟台，牟平区、莱山区、高新区、芝罘区、开发区、福山区都有一线房企落户。万科、保利、中海、中铁、中建、龙湖等一线品牌即将在这个拥有中国最长海岸线的美丽城市展开新的竞赛。从某种意义上说，万科·海云台项目启动了芝罘岛这个千年名岛的开发，相信在不久的将来，芝罘岛样貌将会迎来翻天覆地的变化，美名与美景齐飞。而龙湖相对养马岛而言，同样具有开启划时代建设的意义。更不用说，那些已经落户在各个区的一线品牌房企。

然而，在项目建设上烟台本

地房企相当多的楼盘还停留在“南北通透、红瓦黄墙或蓝瓦白墙”的初级设计思路，项目之间的竞争主要集中在地段和价格上，产品的设计和品质没有显著提升。而地产大鳄们经历了多年市场的洗礼，树立了良好的品牌形象，在资金实力、产品设计和运作模式等方面有巨大竞争优势。一线地产品牌所带来的全新开发理念，特别是高水平的产品和物业管理，将使烟台楼市在等级、区域上不断细分。可以预见，未来的烟台楼市将从资源优势竞争逐步转为优势产品竞争。

据统计，3月份烟台的新开

盘量已经超过青岛。2011年第一季度烟台楼市的成交量为3434套，其中3月份的成交量占比60.75%，由此可见，楼市活跃度很高。而随着一线房企的项目正式开盘，烟台楼市的活跃将持续到5月，并呈递增趋势。搜房网数据监控中心数据显示，2011年5月成为烟台历史上最大规模的集中推盘的月份，共计有24个盘开盘。预计未来2~3年内，随着“蓝色经济带”战略的推进以及一线房企的进驻，烟台的房地产市场无论在开发量还是在价格上，都将有一个很大的提升，城市样貌必将迎来巨大的变化。



地产锐评

一线房企将重组烟台楼市格局

烟台御基置业有限公司副总经理 尹延峰

一线房地产企业进驻烟台，短期来看是好事，无论是对于购房者还是本地开发商，更多的是利好。但是从长远来看，未来3-5年，龙湖、万科、保利等一线房企，将会占有烟台市场80%到90%的份额，必然会淘汰一批本地的房地产企业。

随着龙湖、保利等一线房企的进驻，带动周边的房价持续攀

升，使得本地开发商的项目也得到了升值；而对于购房者来说，可以享受到更高质量的楼盘，也是一件利好的事。但是从长远角度来看，不利于本地房企的持续发展。

目前烟台的房地产市场是一线房企用“面粉”价格买下了“面粉”，然后做成“蛋糕”卖给了购房者；而本地房企则

用买“面粉”的价格买了“面粉”，做成了“馒头”或者“花卷”卖给了购房者。从短期来看，各取所需，各得其所。但是从长远来看，随着土地资源的稀缺，“面粉”卖到了“面包”的价格，本地房企不再具有买“面粉”的实力，而“馒头”和“花卷”，最终也将逐渐从市场中消失，同时消失的还有本地

的房企，而市场上也只剩下了包装精美的蛋糕。本地房企总是去想办法迎合购房者的需求，但总面临众口难调的局面，而一线房企总是引领潮流，让购房者随波逐流。

这样的推断并非空穴来风，之前济南就经历了这样的变革。当时在本地数得上名号的房企，现在已经销声匿迹。

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

编辑:夏超 美编/组版:卫先萌

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剖析
- * 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



