齐鲁晚报
■2012年4月5日 星期四 ■编辑:闫丽君 ■美编/组版:王小涵
B07
烟台最具投资价值楼盘品鉴特刊第一季
发现价值 报道城市 解读地产 FAXIANJIAZHI

城市活力十足 楼市价值重铸

烟台,一个美丽的海滨城市。地处山东半岛东部,蔚蓝狭长的海岸线、秀丽多姿的山川和宜人的居住环境,以及丰富的海产品和果蔬产品,成为烟台的魅力所在。

近年来,芝罘区、莱山区、高新区、牟平区、福山区、开发区等这些区域受到了开发商与购房者的双重青睐,一批高品质项目不断上演精彩的"楼盘秀",从而让这些区域成为近年来烟台楼市的热点区域。

本报记者 闫丽君 见习记者 刘振 路艳

>>芝罘区:中心区的热点神话

芝罘区是"中国最佳魅力城市"——烟台市的中心区,位于山东半岛东北部,三面环山、一面临海,是中国历史上最早的外洋通商口岸之一,几千年传统商业在这里发展衍变,逐渐形成了现代繁华的商业圈。

芝罘区交通运输发达,是山东半岛重要的水陆交通枢纽,已经形成海、陆、空相衔接的立体现代化交通运输体系;拥有世界先进的邮电通讯网络,芝罘区的通信传输达到了世界最先进的水平;区域内服务设施齐全,住宅小区、金融、学校、医院、购物、文化体育、休闲娱乐等设施一应俱全,可为来宾提供舒适、周到的商务和生活服务。尤其是芝罘中心区域,几条大道相交汇集成一个繁华的商业中心:西起青年路,东至海港路,北起港湾大道,南至南大街,在这个总占地大约108公顷的区域内,商业网点联通,形成了一个潜力无限的立体式商圈。

近年来,芝罘区以旧城改造和新区开发为着力点,区内生活配套不断完善,交通线路逐渐增多,使得众多商业地产聚集,百年商贾渊源,寸土寸金,投资升值潜力自然不可估量。

芝罘区楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积	价格	优惠
富顺苑	普通住宅,网点商铺	82-134平方米	6500-7700元/平方米	港城特惠活动5200起
佳隆·学府铭座	普通住宅	98-112 平方米	7880元/平方米	暂无
万科·海云台	多层住宅 普通住宅	95 - 138平方米	7600-8700元/平方米	一次性付款9.9折
泰晤士新城	高层住宅 公寓	35 - 120平方米	平均9500元/平方米	一次性付款9.6折,按揭9.8折
润鼎家园	高层住宅 小高层	86-134平方米	6900-7300元/平方米	交3万抵5万,一次性付款9.8折
康和新城	住宅,别墅、公寓	88-92平方米	均价5350元/平方米	暂无

>>莱山区:烟台未来的城中心

绕城高速、沈海高速及规划建设中的青烟威荣城际轻轨等穿莱山区而过,该区以建设高新技术产业密集区、国际商贸旅游中心区、科技教育新兴区和改革开放示范区为目标,经过10年的努力,迅速实现由传统农业区到现代工业区的跨越,由建区时的松散型农村发展成为烟台市新的行政中心、新兴的文化体育中心和科技智力密集的现代化新型城区。

莱山区毗邻诸多海滨旅游风景区,地理位置优越,风景秀美,交通便利,气候宜人,是烟台最佳的疗养、居住场所。随着烟台市一大批行政事业单位的迁入,莱山区逐渐变成烟台的政务中心。而且区域内拥有着烟台大学、中科院海岸带研究所等50余所高校院所,可满足投资者的人才需求,同时也给莱山区增添了浓厚的学术氛围。

莱山区以生态城、文化城、旅游观光城为建设目标,城区内先后建起盛泉广场、生态广场、烟台体育公园、森林公园等公共设施;新建办公大楼、商业大楼、教学大楼等20余座,新开发住宅小区9个原先分散的村庄连成一体,成为高楼林立、鳞次栉比、错落有致的现代化新城区,实现由城乡结合部向城市中心区的转变。

莱山区楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积	价格	优惠
保利·香榭里公馆	高层,小高层住宅	80-170平方米	待定	交2万加入保利山东置业会,独享购房总价9.7折优惠
鼎城国翠	高层住宅	67-72平方米	起价8300元/平方米	一次性付款每平方米优惠200元,按揭每平方米优惠100元,4月5日-8日期间参与团购,每平方米优惠300元,前15名成交客户优惠600元
桃源一品	小高层 高层 联排别墅 双拼别墅	177-273平方米	均价12000元/平方米	全款9.9折优惠
汤墅王朝	别墅、住宅、公寓	高层57-87平方米 别墅350-790平方米 多层24-102平方米	高层均价4900元/平方米 别墅均价9500元/平方米 多层均价5200元/平方米	购房一次性付款享9.8折优惠、按揭9.9折优惠

>>开发区:一流的黄金海岸

从芝罘区向西,过了夹河,就是烟台美丽的西部海岸——开发区。近年来,开发区工业的发展带动了大量人口的流动,进而许多人到开发区安居置业。根据规划,西起八角东岛咀,东至夹河,南起206国道、黄河路,北至黄海,基本覆盖了开发区全部滨海生活岸线。

为了打造一流的投资环境,开发区以建设"生态型、园林式、现代化新城区"为目标,投资建成并投用了一批高档次的基础设施。成为继北京、上海之后全国第三家进行城市信息管线集约化的区域。在不断提升硬件设施配套水平的同时,开发区更加注重人文、法治、生态等综合投资环境的建设,扎实推进生态工业园建设。现在,开发区已成为"中国工业园区环境管理示范园区",并荣获"ISO14000国家示范区"称号,成为山东省首家获此殊荣的区域。

开发商的嗅觉是敏锐的,看着不断增长的消费群体,海信、联想、中建等开发商也加快了开疆扩土的步伐,逐渐形成了以长江路为中轴线的地产布局,使得区位优势慢慢凸显,如今的开发区已然是一座设施完善、功能齐备、环境优美的外向型、现代化工业新城。

开发区楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积	价格	优惠
中建·悦海和园	高层住宅	80-144平方米	均价5800元/平方米	全款9.7折,按揭9.9折
融科林语	高层住宅	80-145平方米	6000元/平方米起价	暂无
天马相城	高层住宅	92-285平方米	7000-8500元/平方米	一次性付款每平方米优惠50元
金桥·澎湖湾	高层住宅 别墅	89-147平方米	5700元/平方米	全款9.6折,按揭9.7折

>>福山区:古韵之城神奇蝶变

福山区,位于烟台西南内陆,保留着浓郁的烟台特色,是一片古韵深厚的城区。近年来,随着城市的飞速发展和社会经济转型,福山区居住、工业、商务、娱乐、行政等多种功能不断完善,与开发区有效融合,区域经济不断增强。

福山交通发达,蓝(村)烟(台)铁路纵贯南北,境内有4处铁路客货站;规划建设中的龙烟铁路横贯南北;同三高速公路、烟台绕城高速公路等6条国家级、省级公路穿境而过,城区三纵十横道路连结成网。借助便利的交通条件,福山区重点发展电子信息、生物工程、新材料、机电一体化产业,是一个以高新技术产业为主导的科技工业园区。

目前,福山区正全力打造五大特色街区,包括天府商业金融购物街、建材餐饮街、松霞路小商品中介服务街、五金家电商业街和北方汽车配件交易中心。带动了福山区旧城改造和房地产开发。福海路、夹河西岸沿河滨路一带聚集了数量众多的房地产项目,为港城市民提供更多的生态型、宜居化的高档地产项目。

福山区楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积	价格	优惠
奥林峰情	普通住宅	57-135平方米	最低价4950元/平方米	暂无
奇泉·梨花村	普通住宅	68-105平方米	5600元/平方米	暂无
澳城苑	高层住宅	85-104平方米	5200元/平方米	送笔记本和太阳能

>>牟平区:河海山岛聚一城

牟平,素有"南山北海"之称,旅游资源得天独厚。南依"胶东屋脊"昆嵛山,山间名胜古迹、自然景观星罗棋布。北濒黄海,海岸线长60多公里,距城区7.5公里的养马岛,是昔日秦始皇牧马之地,如今成为享誉海内外的旅游度假胜地。

近年来,在历史性的机遇面前,牟平区确定了发展先进制造业和休闲度假旅游业双轮驱动战略,北区滨海区域成为支撑该区房地产市场并持续强进发展的亮点地区,并通过调研确定了牟平的发展战略取向、发展空间布局,规划出了一个以休闲度假为品牌、以新型制造业为支撑的集河、海、岛、山、城为一体的新牟平。

据了解,养马岛是烟台东部高技术海洋经济新区的重要节点,深圳华强集团总投资260亿元整体开发养马岛,未来五年将把养马岛打造成面向东北亚的国际旅游休闲度假胜地、中国国家海岸公园,成为东部新区的一颗亮丽明珠;中国地产领军企业龙湖集团投资500多亿元实施的滨海新城起步区项目,着力打造总部基地商务区、休闲体验全景区、国际生态颐养区三大功能区块。

此外,以养马岛滨海礁石滩海岸项目为引擎,加快打造"中国北方商务休闲第一岛",突出养马岛"生态岛、旅游岛、文化岛"三大功能定位,快速推进总投资8亿元的养马岛滨海礁石滩海岸项目。按照初步规划,将以"海洋之心"为主题,实施养马岛整体开发,其中,在天马广场区域建设高度亚洲第一的激光秀喷泉,打造养马岛标志性景观;在赛马场附近打造3个主题乐园;在海水浴场附近建设风情主题酒店和游艇码头,加快把养马岛打造成"中国北方商务休闲第一岛"。

牟平区楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积	价格	优惠
官庄豪庭	多层住宅	40-120平方米	待定	暂无
慢城宁海	高层住宅	50-140平方米	均价5250元/平方米	暂无
安德利·迎海花园	高层住宅	95-128平方米	最低价4980元/平方米	暂无
天房·檀珑湾	高层住宅	96-143平方米	均价5500元/平方米	全款9.7 按揭9.9

>>高新区:滨海新区展翅腾飞

烟台高新区地处黄海之滨,地势平坦,交通便捷。这里依山傍水,景色优美,北依浩瀚无垠的黄海,一条30公里的滨海大道沿城而过,环境秀丽、水质优良的辛安河纵贯南北,在方圆48.8平方公里的土地上形成了独特的海、河景观。

蓝色半岛的理念提出之后,高新区抓住机会大力培育发展高端产业,把生物医药与海洋科技、航空航天科技、电子信息等高端制造业和研发孵化、软件外包、金融商务等高端服务业作为主攻方向,推动特色产业体系迅速形成,产业高地快速崛起。为打造区域经济发展新优势、抢占新一轮竞争制高点,烟台市委、市政府对烟台高新区管辖范围和管理体制进行了调整理顺,将莱山区与牟平区部分区域划归高新区管辖,并与莱山区分开,完全独立运作,着力打造烟台高新技术产业产学研结合示范区和高端服务业聚集区。

高新区战略地位极其重要,48.8平方公里的核心区位于烟台东部"黄金海岸"最具升值潜力的地段,处在"山东半岛蓝色经济区"和"胶东半岛高端产业集聚区"的重要节点。烟台高新区使命重要,身份特殊,迫切需要在更高层次上创新发展。

目前,高新区正注重营造尊重知识、尊重创造、宽容失败的高区文化氛围,不断加强投资软环境建设,建立完善与国际惯例接轨,符合市场经济发展要求的高新区管理服务体制和运行机制。随着区内商贸、餐饮、会展、居住等综合配套设施的不断完善,可以为商家提供全方位、高品质的服务。

高新区楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积	价格	优惠
金海名园	高层住宅	88-136平方米	均价7200元/平方米	全款9.8折,按揭9.9折
容大·东海岸	高层,小高层住宅	90-100平方米	均价6800元/平方米	全款9.8折,按揭9.9折
正元·怡居	高层住宅	86-148平方米	价格待定	暂无
三兴·御海城	高层住宅	59-135平方米	待定	暂无