

烟台商铺发展稳中求进

专刊记者 闫正翔

随着万科、保利、龙湖、中粮、万达等大品牌房企的进驻,烟台的房地产开发迎来了历史上最大规模的集体开发,不仅仅是住宅类产品大量面市,商业地产项目也空前地繁荣起来。

对于商铺投资,一直有“一铺养三代”的说法,作为投资热点的商铺向来广受关注。商铺按地理位置可分为临街铺、商场铺、内街铺几种,其中前两种铺面一直是市场的宠儿,社区商铺投资是最常规、较为传统的投资渠道之一,也是最为常态的投资方式。对于烟台而言,老牌的振华已经逐渐成熟的佳世客、阳光100和世茂百货,正在建设中的万象城和新天地等城市综合体,正在开工的中粮、万达、华润等正在瓜分商业地产版图。“未来几年,还会有新的商业地产项目加入进来,烟台的商业地产将成为最具投资价值的地



资料片

产产品。”一位业内人士如是说。

南大街商圈的核心商圈,是整个烟台的集合区,聚集了大量金融机构及城市精英,区域内商业主要是城市高端型商业配套及购物中心为主,商业类型繁多,有公寓酒店与写字楼区域,商业主要以大众型

中高端商业为主。业内人士称,南大街商圈投资以商铺为主,可投资地段较为成熟的商铺,会有稳定的投资回报。

记者调查发现,新一代商业综合体以及成熟社区商铺受到消费者热捧。有位曾经在投资铺位吃过亏的投资客邓先生告诉记者,他在黄务

附近买的一间铺现在还是在空置,也卖不出手,进退两难,原本开发商承诺的返租,已经半年没给他租金。他身边的朋友现在都开始慢慢变得理性投资商铺,他们更愿意跟随品牌开发商或在成熟片区的商圈选铺,甚至“跨区域”买铺。



楼市情报站

中海·紫御公馆

中海紫御公馆高层均价7500元/平方米,别墅525-1000万一套,目前优惠不变,全款99折,按揭无折扣,购房7日内签约总房款立减2万元,老业主推荐成交可享受1万元车位抵用券。

万科·青年特区

万科青年特区预计2015年6月交房,现均价7000元/平方米,现有优惠为5000元抵20000元。

越秀·星汇金沙

越秀星汇金沙11号楼“景时代”80-109m²精粹美宅,将于近期盛大公开,2万抵4万认筹钜惠,全城火热开启;其他楼栋交2万抵3万。

保利·香榭里公馆

保利香榭里公馆19#楼120-140m²瞰山三居小高层,升级上市,即日起至9月8日之前认筹,可享受开盘总房款94折优惠;9月9日起至9月15日之前认筹,可享受开盘总房款95折优惠;9月16日起认筹,可享受开盘总房款96折优惠。保利香榭里公馆周有惊喜,二期清盘特价,每周5套特价房;18#楼96-123平方米全明、通透户型,购房赠小棚;二期其他部分房源,小棚半价。项目22#楼79-108m²通透户型即将发售!48万起,2万抵96折最后认筹!

桦林·颐和苑

桦林颐和苑青年置业首选,洋房级十余种中小户型,69-107平方米,现认筹交5000元抵20000元。项目预计9月全城发售,现首付仅需2成,两房首付8.2万起。

容大·东海岸

容大东海岸120到160平方米空中花园绽放,商业街商铺继续招商中,容大东海岸加推特惠房源,40至90平方米住宅特惠加推,限时抢购!容大东海岸零压力买房,零负担置业。

金象泰·温馨家园

金象泰温馨家园即将参加搜房网9月15日看房团活动,金象泰温馨家园1#楼,11#楼D座现房火爆认筹中,50-130平方米刚需户型9月即将盛大开盘,现起价5868元/平方米,均价6900元/平方米,现认筹优惠交2万抵2.5万。

玺山

玺山应市的加推200套94.28m²臻品户型热销,起价5600元/平方米,均价5736元/平方米,目前首付30%优惠99折、首付50%优惠98折、全款96折。

商铺投资请擦亮双眼

专刊记者 路艳

近期,烟台不少一线开发商如雨后春笋般相继开盘,把楼市价格又推向了新的高潮。从万达的精装公寓到龙湖的湾区一号再到保利紫薇郡,一线开发商百花齐放开始了对烟台楼市的狂轰滥炸。然而,萝卜青菜各有所爱,伴随着住宅的持续热销商铺投资也纷纷被投资者看好,毕竟有人居住的地方就要有商业,只有商铺日臻完备才能使业主的生活更加便利。

“为别人打工,还不如自己当老板。”欲投资商铺选择自主创业的人一年比一年多,而当前商铺的类型和地点也日趋多样化。商铺投资是一种高投入的投资行为,因为有了高投入高收益便也意味着高风险,选则好商铺是很关键的。在商业地产开发中,仍然存在大量的炒作行为,商铺投资者一定要根据商铺项目的实际情况,多方考察,作出理性的投资决策,以免被误导和套牢。在回避投资风险方面,商铺投资必

须紧密结合国家、地方政府的城市规划,关注城市规划发展动态、区域行情变动信息,避免短期行为造成不必要的损失。

准备出售手投资商铺的投资者在紧盯日后利润和高回报率的同时请别忘了仔细审核开发商及销售商是否具备土地开发到房产销售一切证照,在选定目标后早到房屋所在区的房产交易中心查询所购房屋的权属状况,包括是否抵押、是否受司法限制等情况。商铺不同于住宅,关起门来互不干扰自家过自家的日子,买商铺应注意了解整个物业的整体规划,做到宜租不宜租,明确好物业的通风、采光、通行以及物业的建筑布局走向等,以避免日后商铺在经营上因为相邻权问题带来的不必要的纷争。住宅房贷分期还款最长为30年,商铺贷款的特点是额度低、年限短,60%的贷款期限一般小于10年。而银行对商铺贷款者的资质审核也要比住宅审核严格,因此投资前要考虑到目前存在的还



广仁路商铺

款压力。另外,在签订购房合同时注意公用分摊面积。一般来说,商铺的公摊面积占建筑面积的30%-40%,有的甚至超过50%。对此,开发商当然自有说法,但对购买者来说,商铺的单价高于住宅物业,即使允许范围内的误差,也可能带来几万元的价格变动,打乱购房者的预算。要避免此情况的出现,建议购房者选择按使用面积计价的方式,并在合同中明确约定公摊面积的大小与

产权归属,确定公用部位的规划设计。

商铺选址一定要注意周围的人流量、交通状况以及周围居民和单位的情况。选择地理位置优越的商家投资收益较高,但好地段也意味着价格较高,竞争激烈。而社区商铺与沿街店铺的客流量稳定,投资回报平稳或许是您投资的首选。希望以上建议能给您在选择商铺上提供些许的帮助和参考。

寻访烟台地标,感受城发力量!



烟台海洋产权交易中心

烟台城发,近十年深耕烟台,助力城市发展。

烟台新火车站,烟台海洋产权交易中心,烟台APEC国际会展中心,潮水国际机场,青烟荣城际

铁路、海阳亚沙会配套基础设施建设、莱山迎春大街改造、北马路拓宽改造、养马岛天马广场、辛安河改造、夹河治理、红旗东路工程……这些烟台人耳熟能详,啧啧称道的“城市名片级”地标建筑为海滨城市勾勒了完美的都市天际线。伴随这些地标建筑的声名鹊起,烟台城发这一本土巨擘级企业品牌,也从幕后走向台前,向烟台这座城市展现他独特的魅力与光彩。

“城市之门”获中国钢结构金奖,烟台火车站改建工程崭露头角。

烟台火车站改建工程是市委、市政府确定的市重点工程项目,也是烟台城发公司(全称烟台城市建设发展有限公司)承建的市政重点项目。该项目于2009年5月16日顺利竣工,8月16日正

式通车,顺利通过省和国家评奖小组的评比审查,并获得了“国家优质工程”荣誉称号。较好地完成了市委、市政府的建设任务,也为广大市民交了一份满意的答卷。

烟台对外经济交流平台,市政府重点工程烟台APEC国际会展中心。

烟台APEC国际会展中心项目位于烟台市莱山区体育公园东南侧,项目总占地面积26.7公顷,包括烟台APEC会展中心及周边环境整治。该项目属于烟台市政府重点工程,项目总投资19.95亿元,于2006年9月末竣工。

自交付使用以来,国际会展中心已先后承办近百场国际、国内大型展览。烟台国际葡萄酒节、烟台果蔬食品博览会、中国(烟台)国际住宅产业博览会、烟台春秋两季国际汽车展示交易会等一系列大型展览每年在这里定期举办。

民航局“十一五”项目,山东省重点工程,潮水国际机场。

烟台潮水机场是山东省和烟台市重点项目,已被民航局列入民航“十一五”机场建设规划。工程设计目标年旅客吞吐量为1000万人次,年货邮吞吐量为14万吨,机场飞行区技术等级指标为4D;高峰小时旅客吞吐量为3660人。机场建成之后,将极大地提升烟台城市交通辐射力,推动烟台经济的发展。

领军烟台蓝区“一号工程”东部新区建设。

建设烟台东部新区,既是引领烟台全局发展的战略举措,也是山东半岛蓝色经济区建设的重大载体,也是全市蓝区建设的重中之重和一号工程。烟台城发自全面负责后,集中优势力量全力推进,目前,总投资约16亿元,总高度约

192米的东部新区地标建筑烟台海洋产权交易中心正在如火如荼的建设当中,预计年底封顶。

或许,有限的文章篇幅,无法全面地展现烟台城发近十年的辉煌历程;或许,枯燥的文字堆砌,无法让你真正地触摸到烟台城发的品牌温度;但烟台城发的典范项目,历历在目,无论在过去,还是将来都将伴随这座城市的荣耀,熠熠生辉。

烟台城发住宅人居标杆力作,城发·康和新城「悦麓园」组团火爆热销!

【悦麓园】楼王组团是2013年度烟台城发鼎力打造的升级产品。该产品组团位于项目的中央景观带上,103-135m²的板式全明伴山小高层,现房实景、即买即住!目前悦麓园组团销售火爆,欲购从速!