

规模效应初显:

烟台楼市进入商铺时代

专刊记者 夏超

随着中粮、万达、龙湖、华润、大商集团等知名房企纷纷进入,城市综合体在烟台遍地开花。据了解,未来5年内,烟台中心城区将有至少10个城市综合体项目落成。城市综合体打造的背后,是城市商圈的形成,这意味着烟台的商圈已经开始渐显多极化。

数据显示,早在2010年烟台地产市场上商服比例为10%,2011年上升至15%,而2013年则达到22%。连续几年的增长,表明烟台地产正由纯居住需求向商业化投资过度。综合体的建立,不仅使零售业、服务业的规模达到一定水平,也将带动周边楼市的上升,吸引外来人口,为城市发展提供原动力。

据了解,目前进驻烟台的商业地产不下十家,在老商业中心海港路和南大街,中粮·大悦城和万达广场强势进驻,打造全业态的体验式商业综合体。万达广场以黄金地段、功能齐全、气势磅礴和响亮名头堪称其中的领头羊。南部新城的商业地产项目也是遍地开花,有现代国际新城、红星美凯龙中央公园、毅德国际商贸城等。

莱山区作为烟台新的政务、金融、文化、商业中心蓬勃发展,迎春大街正在发展



城市综合体火爆,带领烟台进入商铺时代。

成为烟台“第二条南大街”,与烟大商圈连成一体更是实力大增,祥隆·万象城、新天地都市广场、华润中心·凯旋门三大项目逐鹿其中。

开发区的商业地产似乎近年来一直没有什么大动作,但却在这两年井喷。开发区的大拇指广场、万行中心、星颐广场,福山区的彤悦城、渔场58街、福山美食城蜂拥而至,且个个出手不凡,大有与芝罘区、莱山区分庭抗礼之势。

如此多的商业综合体让烟台的商业同行紧张起来,从去年下半年开始就纷纷改

造求变。用烟台世茂百货一位负责人的话说:“狼真的来了,而且一下子来了好几匹。”他表示,万达广场、中粮·大悦城的到来,既是挑战也是机遇。如今世茂百货已更名为世茂广场,扩大餐饮与娱乐规模,缩减服装展位,引进知名服装品牌体验店,以增强品牌竞争力,力求在烟台商业地产的风云变幻中崭露头角。

商业地产的繁荣带来了“买铺”热潮。商铺的价格虽然从曾经的一万、两万飙升到四万、五万甚至十万、八万,但投资者仍然大有人在。

数据显示,2013年烟台六区的商业地产共成交了12.1万平方米,成交量较2012年同比上升了6%,已经呈现出增长的趋势。在万达广场的成交推动下,芝罘区在2013年的供求量价均排在六区首位。牟平区在龙湖时代星河商业项目的推动下,成交量排在六区第二位。如今,城市综合体项目在烟台如火如荼地建设着。业内人士称,这必将给烟台老商圈带来新的活力,并形成多极商圈。

2014年,烟台楼市的商铺时代将逐渐拉开帷幕。

旧城改造:

芝罘区商圈整合步伐加快

专刊记者 刘杭慧

随着天气逐渐变暖,2014年的2月也即将接近尾声,各项工作已走向了正轨。记者从芝罘区相关部门获悉,2014年,芝罘区范围内将实施84项城建重点工程,其中芝罘区牵头负责实施的项目有40项,年度投资96.9亿元,19项旧居改造项目全面铺开。在这些工程项目的背后,是芝罘区旧城改造步伐的加快,商圈集中的规模化效应也逐渐凸显。

三站市场的改造一直牵动着港烟台市民的心。据了解,此次三站市场新区改造项目北至芝罘屯路,东至建设路,南至西炮台东路及前进路,项目分两期建设,一期为经纬商业广场,位于三站标准件厂地块,占地面积1.68公顷,其中包括11.14万平方米商务楼宇;二期为三站新区改造,占地面积18.08公顷,总建筑面积82万平方米。年内,该项目计划一期启动建设,二期完成商住楼主体建设。升级之后的新三站将成为烟台最大的一站式商圈,打造成为集娱乐、休闲、商业、居住为一体的站式城市综合体。

而在大海阳路以西,青年路以东,西大街以北,新建西巷、青年路14号以南的慎礼

城市综合体项目今年将继续推进,拟建设集商业、办公、住宅为一体的城市综合体。

作为城市窗户的火车站附近历来是商业氛围最为浓厚的地方,据了解,经伦片区规划主要建设大型的城市商业综合体。目前,东北地块确定建设约10万平方米的蓝天百脑汇项目,其余地块正在与投资方洽谈中。年内,将确定投资主体,并完成整体规划方案。

2014年度重点城建项目的中粮·大悦城也将于年内对外营业。据了解,中粮·大悦城年内的A1地块将完成装修并对外营业,整个综合体建成后,将成为烟台中心区第一个临海商业综合体。按照规划,芝罘湾将建成集商务办公、商贸流通、休闲娱乐



远眺芝罘区,一个新的大型商圈正在形成。

等功能为一体的现代服务业聚集区,届时将进一步增强老城区服务业的辐射带动能力,完善东部新区滨海旅游商务服务功能,成为东部新区乃至烟台滨海一线的繁华地标。

作为港城重要的交通道路和商业宝地,南大街今年也将有多个项目启动。其中,南大街商业广场项目列入芝罘区牵头完成的重点城建项目之中。

南大街商业广场项目东起西南河路,西至洪源胡同,北起南洪街,南至南大街,占地面积1.9万平方米,总建筑面积20.4万平方米,规划建设集酒店办公、商业、回迁安置房为一体的综合体,采取商业大峡谷概念,引入两条商业步行街。按照施工计划,年内将完成基础施工,并进

行地下建设。

南大街以北,碧海大厦以东,农业银行以西区域的国际金融中心(B区)项目也将于今年重点推进。据了解,该项目规划用地面积1.18万平方米,规划总建筑面积5.31万平方米。

近年来,芝罘区的旧城改造一直没有停止,但却似乎远远落后于市民的预期。2014年,南大街周边几个地块同时剧烈变动,是否意味着烟台会出现一个不一样的商圈?试想,几个改造工程完工后,从世茂百货,一路向西,经过金融中心、商业大峡谷、百货大楼、振华商厦,转而向北到阳光100,大悦城,在折回向西,从火车站的大拱顶前经过,到达新的三站市场,一个崭新的烟台商业核心地带正在形成。



上海

房企止步停贷风波 紧急商讨暂缓扩张

受兴业银行暂停开发贷、杭州楼盘大降价消息影响,昨日沪深两市房地产股出现暴跌,“招保万金”四大龙头跌幅均超过6%。有关银行停贷和杭州降价的消息传出后,房企高管们整个周末都在开会商讨此事。

业内人士分析称,杭州、常州等城市的少数楼盘近期采取降价促销的措施,可能是因为项目开发商新增土地储备较多,面临一定的资金压力。上市开发商业务较为集中的一二线城市,2013年新开工面积仅增长14%,供需趋于平衡或偏紧的局面在短期内不会逆转。杭州、常州等供给偏大的城市出现的降价销售现象,不会蔓延至整个一二线城市,但房价涨幅回落将是行业趋势。

某外资开发商说,“有的客户是去年就申请了贷款,到现在也没有批下来。”据他了解,银行一季度的指标额度比往年少,所以可能要等到下一个季度才能放下来。而眼下,大多数银行的按揭贷款都维持基准利率。

深圳

龙岗涨跌南山跳涨 各区房价基本坚挺

数据统计显示,2月深圳共有4盘高举跌价大旗,分别为保利上城、佳兆业城市广场2期、鸿威de森林和万泽·云顶香蜜湖。与此同时亦有4盘高举涨价大旗,分别为熙璟城、深房传麒山、馨领域和水木丹华。

2月龙岗共有3个项目均价下跌,其中鸿威de森林中89-143平方米高层每平方米价格由1月的1.6万元降到目前的1.3万元,降幅达18.75%,位居全市跌幅榜之首。

2月深圳共有4项目价格上涨。其中位于南山区的水木丹华项目每平方米由1月的均价3.1万元跳涨至均价3.6万元/平,直涨5000元,涨幅达16.13%,居全市涨幅榜之首。

宝安区的馨领域项目中121-124平方米大户型每平方米价格由1月的1.7-1.9万元上调至均价1.85万元;龙岗区熙璟城在售82-120平方米产品由1月每平方米价格均价1.6万元上调至均价1.65万元,小涨500元;光明新区深房传麒山156平方米及175平方米大户型产品每平方米均价由1.7万元上调至1.8万元。以上3项目价格涨幅均在1000元/平方米以内,涨幅平稳。

广州

楼市回暖初见端倪 新三区受捧占鳌头

2月17日至23日的一周是广州行政区域调整的第一周,广州新十一区新建商品住宅成交1552套,环比暴增73%,现楼市小回暖。其中新三区遭“围猎”,增城单周成交782套,占全市5成出货量,新黄埔区和从化区均出现大幅上涨。而全市一手网签均价9671元/平方米,环比下降5.50%。

这一周广州楼市最火热区域当属增城区,区域单周成交782套,独占全市成交总量5成。而在区域内,敏捷锦绣天伦项目成交火热,一周成交229套,对于市场揣测的增城撤市设区后很可能被限购,基于此,原先一直观望增城楼市的购房者爆发式入市。其次从化也有明显的成交表现,上周新成交成交量达到166套,环比前一周上涨68%。