

坐拥中心城区,名牌房企入驻,老城改造

芝罘焕发新活力,极具吸引力

专刊记者 孙芳芳

2014年马上就要过去了,虽然这一年,“观望”成了楼市的关键词,但是回首望去,今年却是烟台楼市有大动作的一年:商业地产遍地开花,知名房企纷纷入驻……特别是作为中心城区的芝罘区,优势天成,大悦城、万达等综合体先后建成并正式运营,老城改造也进行得如火如荼,对购房者一直保持着难以撼动的吸引力。

芝罘区作为中心城区,正呈现“老城改造、新城崛起”的态势。中心市区,寸土寸金,地产增值、保值潜力大。南大街沿线是烟台最核心地段,超市、医院、银行以及各种娱乐设施配备齐全,购物、就医、上学都十分便利。大悦城、万达广场先后开业,老三站升级改造,城中心区再度焕发活力。

老城改造正在如火如荼地展开,芝罘区白石新路西首,白石区片改造一期安置房建设正忙。白石区片东至青年南路,西至警备区军械所以东边线,占地959亩,是建国以来市中心区域最大的旧城改造项目,也是烟台第一个由政府主导征收和建设的旧城改造项目。项目完成后,将大幅改善百姓居住生活环境,提升老城发展内涵。

老城改造的同时,新城也在崛起。相比其他市区,中心城区对空间发展的渴求似乎更为强烈。未来发展向哪里拓展,关乎着地产市场的明天。走进芝



烟台芝罘万达广场的开业,让老城区再度焕发光彩。 本报记者 韩逸 摄

罘南部滨河生态智慧新城,一片片楼盘竞相崛起,呈现出勃勃生机。芝罘区紧紧把握蓝色经济与东部新区建设的战略机遇,将滨河生态智慧新城总体战略定位于“蓝色烟台中枢,生态智慧新城”,充分发挥该区域在六区融合中的关键节点作用,全力推动蓝色经济建设,大力发展物联网、云计算等高端智慧产业,打造低碳、环保型的生活品质之城。

南部新城的发展快,机场路沿线、化工路周边都是热门,市政对该区域的支持力度很大,该区域将集工业、居住、文化、休闲、服务等功能于一体,也是不少购房者关心的区域。

当前,整个楼市已进入一个深度调整期。在业内看来,中心市区楼市,不仅是烟台地产发展的晴雨表,更是未来产业转型升级的风向标。

坐拥中心城区的优越位置,也为芝罘区的楼市成交带来了保障。据烟台房产交易网



烟台大悦城给市民带来吃喝玩乐新体验。 本报记者 韩逸 摄

统计数据,截止到2014年11月30日18:00,烟台六区入网项目总数746个,其中芝罘区数量最多,196个。同一楼盘在房产交易网入网登记可能会有多张预售许可证,多次计数,经过合并计算,烟台六区在售楼盘为279个,仍是芝罘区最多,有73个。从成交量来看,据峻德咨询市场研究部统计,11月,烟台六区

成交商品房3210套,与10月相比上涨193套,涨幅为6.40%,达到2014年的最高。11月份,开发区是当之无愧的成交冠军,芝罘区则紧随其后,稳坐第二把交椅。

虽然今年楼市观望情绪浓厚,但芝罘区作为中心城区,拥有优越的地理优势,中心城区对购房者的吸引力难以撼动。



楼市优惠信息

莱山宝龙城市广场

烟台莱山宝龙城市广场住宅4号楼于12月21日盛大开盘,开盘当天选房成功后7日内成交将享受9.9折优惠。A户型三室两厅一厨两卫,建筑面积约129.81平方米,B户型三室两厅一卫,建筑面积约100.01平方米,C户型三室两厅一卫,建筑面积约106.67平方米。

保利·紫薇郡

保利·紫薇郡“老带新”优惠政策:介绍新客户并成交的老客户,可获赠一年物业费,老带新的新客户可获3000元房款抵用券。保利·紫薇郡悠悦置家幸福置业计划开盘,洋房均价9500元/平方米,首付15万元起,小高层均价7500元/平方米。保利·紫薇郡1号楼景观楼王即将加推,户型面积为125-160平方米,共24户。

金桥澎湖山庄

金桥澎湖山庄三期26#、34#楼,37#楼入市,34#楼11层绝版小高层,户型全明通透,阔绰三居。37#楼76-91平方米两居、三居。年终盛惠,抄底机会难得。三期新品,3888元/平方米起价;二期现房8折清盘;30万元抢住开发区成熟学区两居;全民经纪人计划全城启动,百万现金大派送。老客户介绍送5000元现金,经纪人介绍购房送3000元现金,到访即可参与2000元惊喜礼包大抽奖。目前项目整体均价5800元/平方米。

澳城苑

澳城苑库克船长购房每平方米单价立减300元。目前9#、10#楼销售中。9#楼高层32层,两梯五户,48-87平方米。10#楼共26层,两梯三户,89-110平方米。10#楼预计2016年6月交房。户型面积为48-111平方米,80-90平方米的户型紧缺。74平方米以上房源优惠:总价25万元起,首付五万元,0月供;工程进度:9#楼建到地上22层左右,10#楼已封顶,预计2016年10月交房。项目均价为5600元/平方米。

阳光首院

阳光首院48#楼新获预售证,共计住宅178套,面积18059.01平方米,商业5套,面积634.98平方米。48#楼已于11月23日开盘,48#1梯2户,南北通透板式22层小高层,92-119平方米全新3室2厅超能小户,开盘均价5500元/平方米,优惠政策:交5千元抵2.5万元。

阳光首院三期目前有51号楼、52号楼还有少量房源,51号楼高层2万元低首付,面积是63-91平方米,起价4680元/平方米,均价5400元/平方米;52#楼剩余5套左右,均价6000元/平方米。三期多层项目均价7400元/平方米,起价6880元/平方米。另有14-58平方米商铺在售,均价13500元/平方米。优惠政策:所有房源按揭9.9折,一次性付款9.8折,7天内签约再享9.95折;高层2万元抵4万元,洋房5万元抵7万元。最新工程进度:洋房均已封顶,48#楼建到8层,51#楼建到20层,52#楼已封顶。

莱山综合体开花,成为城市新中心

专刊记者 刘杭慧

住在莱山区,休闲娱乐在芝罘区,这是早几年莱山区居民的生活模式。而随着烟台市政府搬到莱山区,烟台向东发展,如今的莱山区成为了烟台的新型购物中心,佳世客、万象城等项目相继落成,以及2014年宝龙广场、五彩都会等项目的陆续开盘,让莱山区华丽蜕变成烟台的新中心。从近几年翻天覆地的变化可以看出,莱山区的商业力量在不断增加。

据业内人士介绍,莱山区在全市率先引进了城市综合体的概念,以此带动经济发展,群众生活环境的优化和幸福指数的提升。

城市综合体一般由酒店、写字楼、购物中心、公寓等组成,常被称为“城中之城”,生活在这里,购物在这里,工作也在这里。城市综合体的一大典型特征是地段稀缺性,或在城市核心区,从莱山区今年新建的城市综合体的布局上看,主要分布在迎春大街、逛荡河流域、滨海沿线及城乡接合的黄金板块,这些都是莱山城市经济新增长点,有着不可复制的稀缺地理位置。

12月21日,记者在宝龙城

市场住宅开盘的现场上看到,现场人头攒动,相对于室外的低温,开盘现场十分热闹,项目负责人陈宏伟告诉记者,宝龙城市广场最初选择在莱山区就是看中这里的发展潜力,同时希望项目能够为莱山区的发展注入更多活力。

“就看好宝龙城市广场的发展价值,这里就是未来烟台的新中心啊。”开盘现场,来自曹家村的孙胜文这样对记者说,他说,眼见着莱山区这几年有了翻天覆地的变化,从小渔村走向现代城区,以前的人们都不愿意住在莱山,这几年都争着往这边跑。

佳世客、五彩文化广场,金帝数码大厦,东方海洋天和大厦,金贸中心暨祥隆大厦,银座商城,新天地都市广场,再加上正在建设的宝龙广场、五彩都会、美联国际广场……如今行驶在迎春大街,一个个商业休闲、文化惠民、旅游娱乐等产业项目次第从车窗闪过。随着莱山区旧村改造由过去单纯的房地产开发向商业地产转变,过去的老旧村落也转型为商贸、文化等商业、消费龙头,莱山区正一步一步的成为烟台的新焦点。

“这些城市综合体,肯定会改变莱山的商业格局。”一位业



2014年,莱山区城市综合体开花,区域经济提升。

内人士对记者说,由于体量较大,而且规划配套全,这些综合体项目一旦投入运营,必将形成一个新的商圈。这些新兴商圈势必填补或完善区域商业,全面解决当地居民衣、食、住、娱等多种需要,从而改变莱山区现有商业格局,进入商业新时代。

作为烟台市行政、文化、商务的核心区域,拥有得天独厚

的文化和旅游资源的莱山,2014年可谓是城市综合体遍地开花的一年,众多项目的发展必定将继续“提速升温”,并带动整个烟台商圈的飞速发展。可以预见的是,综合体的建设不仅可以带动烟台东部产业发展,还将提供更多的就业岗位。随着住宅以及综合体的建设和发展,莱山区必将成为烟台的新中心。