



# 房产精英齐聚一堂 共议南城发展商机

# 南部新城发展论坛成功举办

本刊见习记者 宋振东

12月2日下午,由本报主办的“2010烟台南部新城发展高峰论坛”在烟台莱山区润利大厦成功举办。香港乐天集团、山东万泰置业有限公司等知名房企,烟台山海花园投资开发有限公司、烟台顺和置业有限公司、烟台长坤泰实业有限公司等烟台品牌房

地产企业参加了论坛。论坛还吸引了烟台山外山市场策略设计有限公司、烟台金石房地产顾问有限公司、烟台趋势红人房地产咨询策划有限公司等多家房地产顾问公司参加。同时,烟台大众网、烟台论坛、胶东在线、烟台搜房网等多家知名媒体来到论坛现

场,搜房网对论坛活动进行了在线直播。

近年来,烟台市委市政府提出了东进西扩和南拓的发展战略,范围包含黄务、世回尧、卧龙经济园区在内的南部城区,正逐渐由城市郊区向中央商务副中心城区转型。烟台城市发展史上

一次具有划时代意义的南拓正在进行。同时,房地产业的发展也为城市的发展带来了大量的契机。论坛从城市发展、房地产价值的角度出发,解读烟台南部新城发展。

站在城市发展的高度,房产精英们齐聚一堂,聚焦南部新

城。论坛现场气氛热烈,参加论坛的嘉宾纷纷发言,为烟台南部新城的发展出谋划策。论坛充分肯定了南部新城的价值,传达了对烟台南部新城未来发展的信心。同时,论坛指出商业和生活配套不足是目前阻碍南部新城发展的主要因素。

## 亲民的中产居住区

烟台金石房地产顾问有限公司总经理 陈哲

几年前,南部城区还是低价住宅区的代名词。可随着烟台的快速发展,城市不断向南拓展。从2000年逐步开始的旧城改造,到2005年大面积的旧城改造,再到2006年柏林春天等房地产业的大量涌入,再到2007年通世南路、青年南路、机场路三大城市主干道的建设开通,南部新城逐渐成型。南部新城的房价也有1000元上下,一路攀升至现在的5000多元的均价。

毫无疑问,目前南部新城已成为烟台的中产居住区。首先,南部城区不是豪宅区,因为它不具备豪宅所需要的稀缺性资源。其次,南部城区拥有数量众多山水资源,相较于司空见惯的海景,烟台人更喜欢有山有水的房子。最后,与莱山区的高房价相比,南部新城目前不到6000元的房价显得更加亲民。

另外,南部新城“虚火”最小。不断涌入的人口和高入住率,为南部城区的商业发展奠定了发展优势。事实证明,相较于其他区域,南部新城的投资能够最先实现盈利。

## 多层住宅升值潜力大

烟台长坤泰实业有限公司监事会主席 安锐

烟台南部,经历了2000年的旧村改造,2006年的旧城改造,整个城区面貌有了很大的改变,一步一步从过去的南部破茧成现在的南城,生活环境也有了很大的改善。这一点,单从房价的变化就能够明显感觉到。南城宜居,在购房者中已经形成共识。

从2005年3000元左右到今年的6000元左右,随着更多项目进驻南部城区,南部的房价还有上涨的空间,尤其是南城多层住宅的升值潜力很大。但由于目前商业配套还略显欠缺,南城房价过高暂时还不会出现。

## 新兴的城市副中心

烟台山外山市场策略设计有限公司副总经理 胡武昌

目前,南部城区空地还有很多,还有很大的开发空间。这是南部新城的发展优势。所谓“30年河东,30年河西”,烟台市的居住中心正在向南部转移,南部新城正在成为烟台市新兴的城市副中心。

随着“三轴线”的开通、轻轨等项目的建设,南部城区的交通条件不断优化改善。南城生活的时间距离将逐渐替代空间距离,这有利于拉近购房者到南部新城居住的心理距离。

从房地产产品方面看,由于拥有丰富的山水资源以及广阔的开发空间,南部城区很多项目推出了舒适度很高的户型。这些户型大多拥有360度全明及山景、水岸等资源。

另外,南部新城已经出现了一批高品质的楼盘项目,但面对刚性需求为主的市场,南部城区高房价近期还难以实现。

## 南部新城发展潜力很大

烟台山海花园投资开发有限公司营销总监 赖灵强

南部新城的说法,是相对于芝罘区传统意义上的老城区。但是前几年,南部新城的发展并不尽如人意。事实上,南部新城距离南大街很近,只有五分钟车程。特别是青年南路、通世隧道等道路建成后,南部新城的发展潜力逐步凸显。

目前,南部的房地产发展已经走出低端,往中高端发展。从地形上来看,青年南路与机场路高差足有18米,特别适合借山景进行规划,开发山景住宅。

## 南部开发要抱团求发展

山东万泰置业有限公司营销策划部部长 武俊

从目前来看,烟台南部新城房产开发的优势是山、河、水岸等自然资源。这在烟台其他区域是不具备的。独特的资源,独特的景观,正在吸引越来越多的购房者。

近几年,随着城市的膨胀,南部城区涌入了大量的人口。来自各方、各阶层、各行各业的人们正在构成新的南部城区,南部新城正在形成多元化的人文分布。

因此,南部开发需要有统一的规划,才能适应越来越多元化的人文需求。政府从宏观上对南部新城发展进行指导,房地产企业则要抱团求发展,共同打造南部新城发展的优势。

## 利用山、河稀缺资源

烟台顺和置业有限公司营销部长 王圣陶

山、河、海等景观众多,星罗棋布,是烟台的一张名片,也是烟台城市魅力的重要载体。海景是外地人眼中是一种稀缺资源,建在海边的楼盘售价大多高于远离海岸线的楼盘,这从眼下莱山区的高房价就能够诠释出来。

但在对于看惯了大海的烟台本地购房者看来,山景、河景更加具有吸引力。尽管烟台多山,但适宜居住的大多分布在南部城区。随着南部新城的发展,越来越多的楼盘出现在南部城区,山、河资源也成为了稀缺。

## 适宜发展山景宜居住宅

烟台趋势红人房地产策划有限公司项目经理 刘军

南部的房地产项目中,已经出现柏林春天、山语世家等高端低密度大宅。南部作为烟台一个有山有水、自然环境优美的宜居板块,正在进入购房者视线。

目前,南部的居住也存在问题,生活配套并不太成熟,特别是缺乏像大润发这样的大型超市。这也在一定程度上制约了南部的发展。随着南部居住区的开发和居住密度的加大,相信商家会陆续跟进,商业配套会逐步完善,区域价值亦将得到提升。



本版文字整理 宋振东 孙立立 夏超

# 媒体人士看南城

南部以升值空间吸引我们

烟台大众网总编辑 孙国栋

南部在老烟台人眼里感觉是郊区,去趟机场很远。而现在有一些人将投资眼光转向了南部,房价也翻了跟斗地向上涨。只要房地产企业给购房者一个合理的理由,肯定会将人流吸引过去。这就要看商家的卖点在哪里,比方说是交通,是环境,是户型,还是高性价比、升值空间。

希望有个大型商业中心

烟台房地产网总经理 李彦

从烟台城市发展来看,南拓的痕迹已经非常明显了,依山而居,令人向往。而且根据规划,我们对于南城的地铁充满了期待,这必将会带动人气,但南部目前还缺乏大型的商业中心,相信最早在南城投资建立商贸中心的,必将是最终的受益者。

南部不再是低价代名词

胶东在线经营中心主任 杨淑华

南部有着非常好的自然资源,通世南路、机场路、青年南路相继贯通,使得南部交通更为方便,从南城进市里也就有十分钟的路程。随着黄务中心的推进,红星美凯龙等大型商圈的人驻以及各项配套的完善,让南部不再是低价的代名词。

户型从婚房转向多元化

烟台搜房网总经理 刘志宏

对烟台南部地产感受最深的是价格的变化,价格从2000左右攀升到5000元。另外一个户型的变化,户型从传统的两室发展到洋房等样式。退回5年前,在南部居住的多是年轻人,以婚房为主,现在也有洋房,有别墅,感受到的是居住品质的提升。