

海景资源带动房价增长

西城楼市潜力巨大

□山外山市场研究中心

烟台是个海景资源丰富的城市，东部沿海地区一直是海景房的专属区，但随着开发区经济的大发展和条件的改善，在外来人口数量增加、人口素质提升的前提下，人们对居住品质的需求明显提升，高端消费群体的购买需求使同样具有海滨景观优势的黄河路北侧一带成为蓬勃发展的区域，其良好的景观资源为产品赋予了较高的性价比，房价也一直呈上升趋势。

外地置业者涌入

作为烟台生产及制造业最主要基地，开发区经济及房地产发展一直与外来投资和外来人口有密切关系，建区20余年来，开发区已成为拥有20余万常住人口的新兴城区。随着外来企业的增多，外来人口数量也不断增大。从2005年至今，保持每年10—15%的外来人口增长率。外来企业多为制造类企业，投资大、外企多、实力强，相对一般企业更具生存和竞争优势，其员工待遇更有保障，制造业从业人员均为青壮年的特殊性，也使购房置业的需求更加旺盛。固定人口增多、人均收入水平提高、消费需求呈现出的差异化，都使开发区房地产业成为受益者。

此外，海滨城市的环境资源优势不仅吸引着区内人士，同样吸引着外地置业者选择开发区安居置业，未来的房地产市场仍将随着开发区经济的持续增长保持旺盛的消费潜力。

基础设施日臻完善

随着开发区经济的日益发展，区内各项基础设施趋于完善，在开发区投资的各类项目，均由管委负责将道路、供排水、供电、供热、通信配套至项目用地红线。此外，房地产大盘的出现，也在一定程度上弥补了开发区配套设施的部分缺陷，大盘以其自身的规划、配套、园林、物管等优势为园区居民提供生活便利。

目前的房地产业已形成了以黄河路、长江路为界进行划



分的一、二、三级海景住宅版块，并趋向大盘占主导地位的态势，随着近几年开发区的膨胀及大企业的入驻，开发区人口保有量激增，导致其中心区土地供应量下滑，房地产开发的触角已逐渐延伸至八角附近，海景资源及品质提升的优势仍带动区内房价快速增长，在价格层次上也形成高、中、低格局，满足开发区客户丰富的购房需求。

用性价比说话

随着国内知名地产商，诸如：万科、龙湖、越秀等地产大鳄进驻烟台，蚕食烟台东部沿海肥地，更是从房地产的源头确定了未来大城市的发展方向。作为三线城市的烟台，历年来的房价涨势平稳，没有大涨，也没有大跌，这说明炒房现象很少。那

么百姓买房的主要目的是居住，其次才是投资。在这种消费环境下，性价比的评价体系成为消费者购房的主要标准。

从价格的角度对比来看，目前芝罘区、莱山区、高新区一线海景项目的房价大多单价过万，而开发区与牟平区一线海景价格相似，在6000—8000元/㎡的区间。东西城区海景、生态、硬件设施、政府规划方向(东拓、西进)都基本相似，而造就的价格却相去甚远。随着地产大鳄的进驻，东部一线海景价格进一步被拉升的几率增大。随着大烟台格局的均衡发展，机场新迁，轻轨在建，开发区GDP逐年增长，在这种可预见的趋势下，开发区一线海景房价平稳增长，性价比会越来越高。

海景房成楼市新亮点

从居住环境及海景资源来说，与东区相比也毫不逊色。开发区拥有绵延千米的金沙滩，防风槐树林，林、海双生态环境，造就了开发区一线住宅产品的宁静、祥和，又不失大海般的从容品质。财富可以积累，但贵气与生俱来。

近两年来，一线海景板块发展最为迅猛，已超过二线及三线海景板块的发展速度，随着海景地块的稀缺，一线海景房的开发量及品质更是呈现持续上升、跳跃式发展的局面，不仅引领开发区高档住宅潮流，更是将各个一线海景项目联结成一个明显的整体区域，整体品质也被拉升到一个新的高度，若论综合品质已不逊于东部城区。



★西海岸

西海岸目前房源剩余不多，高层起价为6700元/平方米左右，均价在7000元/平方米左右，多层房源价格在8000元/平方米到10000元/平方米之间，别墅价格在12000元/平方米到20000元/平方米之间，近期购房即可享受96折优惠。

★天鸿凯旋城

天鸿凯旋城近期价格稳定，起价为9100元/平方米，最高价为17000元/平方米，均价为13000元/平方米，购房全款99折优惠。

★御金台

御金台近期均价为9500元/平方米，最高价为11000元/平方米，项目于1月1日至1月10日推出10套特价房，最高可省10万元。

★中正山庄

中正山庄2011年元旦期间，银座区最后保留房源盛情绽放，让利万元酬宾！即元旦期间购保留房源，即可获赠置业基金9000元(一次性冲抵房款)及中正三站茶城代金卡1000元。其它房源折扣贷款99折，一次性付款98折。

★世嘉锦庭

世嘉锦庭价格变动，目前均价为4900元/平方米，最低价为4400元/平方米，最高价为5200元/平方米，全款98折按揭99折优惠。

★富丽新城

富丽新城近期价格稳定，均价为3300元/平方米，最低价为3000元/平方米，2万认购金定位置不定价格，定房及认购即送物业费。

★福泰阳光

福泰阳光价格稳定，目前仅剩顶层房源，均价为4900元/平方米，全款购房98折，按揭99折优惠。

★万光府前花园二期

万光府前花园二期均价为6300元/平方米，样板间盛大开放，9号楼小户型推出。2011新春送礼，惊喜不容错过。

○热点关注

36个项目聚集莱山迎春大街中央商务区

“十一五”期间，烟台市莱山区着力打造高楼大厦林立、宜居宜业宜游的现代滨海新区。作为现代滨海新区建设的突破口，将迎春大街打造为标志性城市街区和烟台东部中央商务区。

全长5公里的迎春大街地处烟台市政府驻地西侧，是外地客商进出烟台的重要通道。作为现代滨海新区建设的突破口，莱山区对迎春大街重新进行了规划设计，打造为人流物流集中、辐射带动能力强大、服务载体功能完善、建筑风格前沿的标志性城市街区和烟台东部中央商务区。目前，迎春大街已引进布局项目36个，涵盖大型商业、商务办公、科技研发、酒店餐饮、文化娱乐、金融保险等6大业态，总投资170亿元以上，总建筑面积超过560万平米。下一步，莱山区将加快推进金贸中心暨祥隆大厦、新天地都市广场、明达科技大厦等11个在建项目，力争中州期货等6个待建项目尽快开工，年内，确保迎春大街两侧全部布满项目、全面作出形象，发挥辐射带动作用。

从一头雾水到一地鸡毛

□高旭阳

66

西方经济学家在上世纪就告诉我们，市场经济是看不见的手，它翻云覆雨、它势如雷霆，它不受你我控制，也无法准确预估它的来去。2010年就是个极好的例子，虽然政策面几乎让地产行业领风骚，但CPI却将市场客户主体推向了房地产，引发了甚超于2009年的抢购潮。

据有效统计，2010年烟台6区新增供应量280万平方米，有效去化约260万平方米(含有约20%认购未签约量)，从烟台的南城到芝罘的后花园福山；从鲜有供应量的莱山到一直趋稳的开发区；从新盘扎堆筹备的高新区到黑马涌出的牟平前海板块。烟台市场哪个板块不是一片抢购的热潮？今年市场更多的是开盘狂销的通告，鲜有寥落的个案。

市场的上升有着深层次的原因。烟台，环渤海处于价值洼地的特大城市，在最贴近社会的购买心理分析下，同比周边左邻右舍：青岛城市人均GDP10000元，平均房价10000元；大连人均GDP63980元，平均房价10000元；烟台人均GDP59784元，平均房价6500元。

从城市化率发展比较看，青岛城市人口量为273万人，城市常住人口838万人，城市化率为33%；大连城市人口量240万人，城市常住人口603万

人，城市化率为41%；烟台城市人口量为180万人，城市常住人口652万人，城市化率为28%。

显然，城市化进程上，烟台的后劲最大。目前中国平均城市化率为49%，大连已经在接近了中国平均城市化率，而青岛较烟台高出5个百分点，烟台较中国平均城市化率还有21%的巨大提速空间，较发达国家80%的城市化率还有至少30年的长期可持续提速。

当一线开发商研究清楚了烟台的城市发展趋势后，烟台的2010年就具有里程碑的意义。

先是天房、万科、越秀来了，后来金地、龙湖也来了，再后来中粮、鲁信、保利、万达都来了，在今年的隆冬，谁知道还会有多少的优秀地产公司也会快速挤入，那时烟台同业应该不会再和媒体同议“狼来了”吧，因为“狼群”已在身边了。

2010只是后来到的外来品牌优秀开发商熟悉、了解、消化烟台市场“与众不同风土人情”的一年。2011才真正是百花齐放的季节，所有的品牌开发商将用他们长袖善舞的技能争奇斗艳的展现其足见其功力的“示范样板区、景观绿化、金钥匙体验服务、会员party、节假日永不休止的SP活动、品牌建材、物业形象、广告创意……等等一系列手笔。

对比起大部分本地开发商，品牌公司做项目产品设计、优质元素展示、客户服务全流程无疑是如数家珍，而已经不再野蛮生长，已在大练内功的本土地产大佬们，实际上早已做好充分的准备，在一流的地段上，学习一流公司的做法，以“小摊子、低成本”的成本优势跟着一线公司的价格，实现退而其次的利润值，区域地块格局让品牌开发商去打开，价格标杆让品牌开发商去树立，品牌公司卖价格，当地公司走数量、各得其所。

因此，2010年只是另一个开始，至少烟台地产市场是这样。



地产锐评