◓论坛回声

征途2011地产峰会引发行业强烈反响

烟台地产商呼吁“组团外销”

专刊记者 宋振东

峰会上，嘉宾的精彩发言引来掌声阵阵

各地限购令纷至沓来，层层政策叠加，国家新一轮的地产宏观调控逐渐显示出明显的效果。纵观省内，济南、青岛已经颁布了相应的限购细则。面对重重而来的政策烟台该如何把握?3月4日，出席“征途2011——新政下的烟台地产走势”主题峰会的嘉宾们讨论了这一问题。

一石激起千层浪，论坛结束后，开发商又对新政下的烟台地产的营销做了深入探讨，一致认为，烟台地产应走“外销之路”。鲁八条与济南、青岛的限购让烟台开发商走出烟台的念头加强，烟台一线海景资源吸引更多异地购房者前来购买，开发商呼吁打响知名度，打响品牌。对于开发商和购房者来说各有需求，各有各的战略。在齐鲁晚报的高峰论坛上开发商们认为烟台是价格洼地，烟台海景资源的价值还未被充分挖掘，加之济南，青岛限购，给了烟台走出去的机会。

与会人士认为，烟台多山，又是美丽的海滨城市，拥有得天独厚的自然资源和宜人的气候，是难得的宜居城市。烟台的众多房地产项目大多拥有得天独厚的山海资源，具备成为高价值楼盘的潜质，然而相比类似的城市房价却便宜了很多。“烟台地产很本质的一个问题是城市的知名度应大力提升。龙口的海岸线海景房在全国出名，而青岛的城市形象也排在烟台前面。烟台地产的价值被低估了。”会上，一位开发商如是说。

然而，也有不少开发商在论坛上表示，非常担心烟台也会出现限购令，那将对烟台的房地产行业造成严重的打击。调控、限购对于烟台来说正是烟台地产行业发展的最佳时机。烟台地产需要打开全省的市场，提高自我的品牌价值，对于开发商而言是调控阶段的重大问题。到会的地产界人士纷纷表示，希望烟台走出去，把烟台的地产宣传出去，让更多的人了解烟台地产的价值，同时把异地的购房者吸引到烟台来。显然，新政后，开发商的观念其实是对房地产营销的重新肯定，开发商开始对市场进行深度分析以及深层挖掘。同时，开发商们普遍意识到，进入新政时代的烟台楼市，应抓住机遇，走出烟台，把全省乃至全国化的营销提上日程。

新政下二三线城市地产升温

烟台成投资价值高地

专刊记者 宋振东 夏超

“国八条”之后，很多城市很快出台了限购政策，银行加息、上调准备金率、房贷金融政策也接踵而至。截至目前，房地产宏观调控已经显示出强大的作用和良好的效果，不少地方成交量明显下降，房价也有所松动。就在一线城市房价限于挣扎的同时，二三线城市的地方悄悄升温，港城楼市有望量价齐升。

一线品牌布局二三线城市

密集的调控令敏感的开发商很早就嗅到了市场的变化，先后在二三线城市拿地，把二三城市作为今后发展的战略要地。2009年底，一线房地产开发企业纷纷进军二三线城市，快速布局。2010年，万科、龙湖、越秀、恒大、华润、天房、中建、中铁、中粮、海尔等一线品牌房地产开发企业先后进驻烟台。2011年，5月份和9月份，万科等品牌房地产开发企业在烟台的首个项目即将闪亮登场。

深远国际副总经理江宁分析：“政策调控之下，二三线市场是一个很庞大的市场。对于一线房地产开发企业而言，未来在资本市场上争雄的唯一手段就是控制二三线市场的占有量。”

二三线城市市场潜力巨大

有业内人士分析，政策调控的并不是房价，而是房地产投资过热和增长过快。但是对二三线而言，房地产行业发展比较平稳，泡沫也没有一线城市多，刚性需求和改善型需求巨大。同时由于限购令的出台，一些购房者也把目光转向了二三线城市。

烟台的凤凰山庄项目2月份销售了3600多万元。正如阳光100烟台银都置业有限公司副总经理刘向军所说：“二三线城市老百姓的需求和购房能力还是很强的。”

港城地产持续升温，海景房成楼市新亮点

烟台海景板块发展最为迅猛，随着海景地块的稀缺，一线的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，不仅引领开烟台高档住宅潮流，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。

烟台的海景房紧密的与旅游、特色资源开发联系在一起，促进滨海城市的全面发展。滨海路渔人码头的王经理告诉记者，渔人码头与旅游资源的完美结合，尽管价格高达万元，目前已经全部售完，购房者中大部分为外地人。海景房，是滨海城市特有的地产项目，是一种资源，这种资源得到合理科学的开发，不仅仅会带来地产行业的繁荣，更能促进旅游业等滨海城市相关行业的发展，拉动经济增长，提高城市美誉度。海景的稀缺性要求海景房必须是精品，必须要有特色，可以代表滨海城市形象。

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，从价格的角度对比来看，东海岸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5000—8000元/m^2的区间。随着地产大鳄的进驻，东部一线海景价格进一步被拉升。牟平区一线海景房价格平稳增长，性价比会越来越高，成为烟台的一块新的宝地。

限购城市投资者转战烟台

专刊记者 宋振东

新政出台后，一线城市不断爆出成交量下降的消息，近日更有消息称部分一线房企推出打折促销活动。而港城楼市却依旧是平稳中有上升。3月13日，记者走访港城部分楼盘发现，不少售楼处人来人往，非常热闹。据了解，由于近期政策稳定，港城楼市悄然升温，迎接即将到来的5月份销售旺季。

销售悄然升温

13日上午，记者来到位于莱山区港城东大街的凤凰山庄售楼处，不到半个小时的时间就有6组看房者前来了解项目。据项目销售负责人介绍，春节假期过后，来现场看房的市民逐渐增多，平均每天都有10多组前来看房的购房者，每周的成交量也逐步增加，平均10多套。2月份，该销售达到3600万元。

随后，记者来到位于烟台大学对面万象城·九如曦岸售楼现场，销售人员告诉记者，进入3月份以来，该项目每天来售楼处看房的人也有10多组，但由于目前房源不多，近期成交量平均每周八九套左右。

莱山区桃源一品、莱山区海天·四季花城、莱山区万泰·麓溪公馆、福山区丽景佳园、福山区鸿福春天等几处楼盘售楼处也非常热闹。

限购引来“外资”

近期，外地来烟台购房的人明显增多，成交时间也大量缩短。3月13日，万象城·九如曦岸的一位销售人员介绍说：“春节后，外地来购房的人明显增多，占到成交量的一半左右。其中，济南、青岛、南京的客户居多。不少客户来看房的当天就办理了签约。”

业内人士分析认为，由于各地出台限购令，想投资买房的人只好转战其他城市。北京、上海、济南、青岛等城市相继出台了限购令，对还没有出台限购令的烟台而言是一个机遇。烟台、青岛、大连这三个城市非常相似，从环境方面来说，烟台甚至优于其他两个城市。但烟台发展潜力巨大，相比之下房价较低，自然成为众多外地购房者的首选。

链接>>

二月过后市场活动增多

港城房地产市场已经悄然开始活跃起来。不少楼盘推出新房源：2月26日，凤凰山庄推出6号楼；3月12日，桦林·颐和园推出19号楼、20号楼、23号楼。一些项目集中启动：2月28日，以万科·假日风景为代表的福山区项目集中启动；3月10日，以领海公馆为代表的牟平区项目集中启动。除3月12日，瀛洲宁海开盘之外，据搜房网数据显示，接下来还有不少楼盘陆续开盘：3月份共有9家楼盘开盘，4月份有6家楼盘开盘，5月份有15家楼盘开盘。

3月各地楼市动态

北京

3月份是北京楼市供需双升的“小阳春”，但今年这种常规格局将被打破。预计政策抑制令成交量出现下降很容易就能够实现，但使市场由“量降”过渡到“价跌”则需要一个较长的过程。

上海

3月上旬，上海部分楼盘因低价而热销。不过，数据显示，那些成交均价低于上海楼市平均成交价格一半甚至更多的楼盘，目前整体遭遇滞销。一系列新政后，上海楼市扑朔迷离。低迷了一阵后，上周在个别楼盘的高成交价推动下，上海商品住宅的平均价格重回24385元/平方米的高位，环比涨幅高达27%。

天津

上周天津楼市整体呈现“量价齐跌”的态势。受政策调控影响，目前市场观望气氛浓厚，预计近期成交量反弹的可能性较小。新建商品住宅方面，成交量连续两周持续下降，大部分区县成交量的下降幅度都在40%以上，成交均价下降了1成左右。

“从各区域来看，上周中心城区在强大的刚需支撑下，成交总量降幅较小，新政产生的效应正逐步体现，市场中观望气氛浓厚，拉低了成交活跃度，预计短期内成交量仍将保持当前水平，难以大幅上涨。

重庆

进入3月，重庆楼市的温度开始回升。从市场反馈情况看，一般住宅保持热销，而高档住宅销售受阻。“低端有保障，中端有市场，高端有遏制。”重庆楼市正朝着这样的方向渐渐行来。

济南

虽然山东版的“国八条”比之前国务院出台的“国八条”更为严厉，但就房价来看，短期内并不会产生较大影响。从长远来看，随着各项政策的出台，政策的叠加效应显现，房价可能有所下降，但下降空间并不会很大。

青岛

在刚刚过去的一周里，青岛“限购令”继续发威，岛城楼市仍显疲态，楼市整体成交走势继续走下坡路。通过近几周的交易数据看，岛城住宅交易市场在春节之后，已经连续2个周成交面积和成交套数呈下降趋势，可见在青岛“限购令”和加息双重影响下，当前岛城楼市黯淡。