

开发区海景房蓬勃发展

文/赵昌博

开发区东与市区隔夹河而通东西,南与福山隔同三而紧密相连,向西是通往蓬莱、龙口、招远、栖霞的必经之地,也是与下属县市区联系沟通最为方便的地区之一。正是由于区位优势的存在,才吸引更多的外来企业及人口,同时伴随区域内市政配套的完善,诸多优势共同推升了开发区房地产市场的繁荣。

一线海景成为住宅亮点

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、人口素质有很大提升的前提下,人们对居住品质的需求产生明显的差异,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。

近两年来,一线海景版块发展最为迅猛,已超过二线及三线海景版块的发展速度,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。

西部城区版图扩张

中心饱和、南融西拓、层次分明是开发区房地产现状的写照。

开发区于1984年建区,自90年代中期开始,区内房地产业便开始发展,形成了金光、晨光、丹阳、凤台、东村、金胜、黄海、银芝等等第一批居住小区,直至目前其中心城区已趋于饱和,南向部分区域已与福山无明显界线。近几年开发区所引进的如通用东岳汽车、浪潮LG、大字机床、现代集团、富士康、美锦三菱等投资规模大、科技含量高、附加值高的当今世界消费热点产品项目,为开发区当前和今后一个时期实现跨越式发展注入了生机和活力,并带来大量的就业机会及居住需求。随着八角港和大季家纳入开发区版图,开发区房地产已明显呈现伴随一线海景版块西进,同时向西及西南方向扩张二、三线海景住宅的趋势。

性价比优势突出

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/平方米的区间。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,性价比会越来越来高。

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湾,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。



未来市场潜力仍然巨大

作为烟台生产及制造业最主要的基地,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。从2005年至今,保持每年10%—15%的外来人口增长率。外来企业多为制造业企业,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。

另外,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。

东海岸、西海岸区域重点楼盘推荐

项目名称	位置	价位	推荐理由
万科·海云台	芝罘区芝罘岛西路三里桥西侧	待定	项目距离市区核心区南大街商圈只有6公里不足10分钟车程,9分钟生活圈内可到达烟台火车站、烟台国际客运港、振华商厦、幸福居住区,尽享烟台都会核心生活资源优势。
凯诗维拉	牟平区烟台高尔夫俱乐部西南(养马岛以东,滨海路北侧)	待定	凯诗维拉项目所在这个地块是烟台东括的重中之重,社区绿化率高达51%,别墅区域的容积率仅为0.55
东海城	牟平区滨海路东侧,养马岛大桥西南方	待定	东海城北临渤海,东接养马岛旅游度假区,与规划中的浅海公园遥相呼应,南接烟威高速,东海城远可观海,近可听涛,地理位置十分优越。
天房·檀珑湾	高新区养马岛南侧,滨海路与通海路交汇处	均价6000元/平方米	项目周边国际化奢侈配套环境:集多个游艇码头、三个标准高尔夫球场、养马岛跑马场、五星级皇冠假日酒店、国际博览中心、体育公园、海水浴场、众多特色美食会所等优势资源于一身。
金桥·澎湖湾	开发区富士康工业园东黄金河北侧	均价5500元/平方米	金桥澎湖湾社区配备3万㎡全业态商业中心、海岸豪华休闲会所、特色幼儿园、运动休闲场所、配套小棚等,全面满足居民的高尚生活需求。
天马相城三期	开发区黄河路与宁波路交汇处北侧	均价7500元/平方米	位于烟台开发区金沙湾海滨,南邻张裕卡斯特酒庄,项目两侧的宁波路和绍兴路直通海岸,南面206国道连接全省。
中建·悦海和园	开发区南京大街2号(开发区海滨路和206国道之间)	待定	项目临近滨海金沙湾和白银河景观带,并靠近磁山风景区,景观资源十分丰富。
天越湾	高新区滨海中路1599号	均价1500元/平方米	银和怡海天越湾由游艇码头、滨海商业、住宅、小学幼儿园私家会所、黑松林生态公园等五大部分组成。
原石滩	牟平区高尔夫俱乐部院内(养马岛以东,滨海路北侧)	最低价270万元/套	项目区域内交通便利,毗邻烟威高速,滨海路贯穿,半小时范围内即可到达牟平、莱山、高新区以及威海等城市商业街区。
富丽·紫金山庄	高新区滨海路东南,鱼鸟河东,烟墩山西侧	待定	项目南北比邻城市干道,交通便利,有优美景观,视野开阔及开放的体验消费环境。
南山马山寨	高新区滨海路中段,中国农业大学对面	均价11000元/平方米	马山寨海景豪庭依海临风,松林环绕,周边高校云集,没有工业区,环境幽雅,拥有舒适的人居氛围。
喜来登花园	开发区海滨路与秦山路交汇处	待定	紧邻海滨路,地处国家AAAA级金沙湾海滨公园旅游度假区,景观及生活环境优越,适宜人居。
观澜墅	牟平区养马岛后海(环岛路289号)	待定	位于烟台市牟平区养马岛后海,是烟台康桥度假村有限公司开发的新项目,周边有毓璜顶医院莱山分院、中国邮政、佳世客以及养马岛高尔夫球场、海水浴场、深海温泉等。
金海名园	高新区区政府西邻(烟台文经学院与莱山一中之间)	待定	近滨海路,北靠烟台大学文经学院,东临清华、北大、烟大三校科技园,西临滨州医学院附属医院及体育公园,南临莱山一中,并与烟台市人民政府莱山区紧紧相邻,享两区优势。
金地澜悦	高新区马山寨高尔夫南	待定	金地澜悦项目建筑布局上略作偏角设置,实现360°全景生活。
慢城宁海	高新区辛安河以东500米	4200—4400元/平方米	项目充分突出了源于欧洲的慢城主题理念,营造社区内慢生活氛围,强调自然主义与新城市主义的交融,给居住者全新的生活体验。
三水合一花园	芝罘区芝罘岛大嘴广场南200米	均价7900元/平方米	项目地理位置优越,身处海岛连接市区,11、19、48、49路多路公交直达,距市中心仅10分钟车程,背靠三水合一住宅区,中央花园和大社区配套,有落地窗,有大花园。



一线城市房产资讯

北京 自限购等楼市调控政策出台以来,今年一季度北京一手住宅成交20700多套,与去年四季度相比下跌了近40%,是近三年来一季度成交的最低值。

深圳 深圳市规划国土委日前发布数据称,3月深圳全市新房成交均价19423元/平方米,环比下降5.99%,同比下降5.04%。这是今年深圳新房成交价首次跌至每平方米2万元以下。

上海 3月29日,上海市政府在一季度的倒数第三天公布了今年的房价控制目标:“2011年度全市新建住房价格涨幅低于全市年度生产总值和城乡居民人均可支配收入的增长水平,新建保障性住房面积高于商品住房面积,居民住房保障水平明显提高。”

广州 4月1日,广州市召开住房保障工作会议,公布了《广州市2011年住房保障工作方案》,《方案》明确,今年广州拟筹集8.5万套保障房。今年全国拟建设保障房1000万套,其中广东省31万套,广州计划今年筹集8.5万套,占全省1/4。

杭州 筹备一月之久的世界华人不动产学会2011年会于4月1—3日在中国杭州黄龙饭店隆重召开。由世界华人不动产学会和浙江大学共同主办的本届年会,以“房

地产与城市可持续发展”为主题。

海南 3月24日,中国财政部发布海南离岛旅客免税购物政策试点公告,海南成为继韩国济州岛、日本冲绳岛以及台湾澎湖岛之后,全球第四个实施“离岛免税”的岛屿,有专家认为,离岛免税政策未来每年或可吸引十万人来海南购房。

天津 2011年3月30日,天津市人民政府正式公布房价调控目标,通知中要求,2011年要继续扩大住房保障制度覆盖面,加大公共租赁住房建设力度;2011年保持住房价格基本稳定,新建住房价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入增长幅度。

大连 4月1日起,大连市再次提高住房公积金个人贷款额度,单职工和双职工的贷款额度最高分别提至40万元、60万元,五年期以上住房公积金贷款可少付利息17万元,优惠幅度达31.8%。

重庆 重庆市第97次常务会议近日研究落实今年新建住房价格控制目标的有关问题,其中之一就是:一是主城区双职工家庭平均六、七年收入能买套普通商品房。

济南 根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市的全样本调查数据,济南3月住宅均价9227元/米环比涨0.18%。

城市	环比涨跌	同比涨跌	样本平均价格(元/平方米)
重庆	0.70%	14.86%	6708
武汉	0.69%	11.05%	7283
北京	0.55%	11.99%	22893
天津	0.49%	13.62%	12120
深圳	0.46%	15.25%	25253
南京	0.37%	10.25%	12329
成都	0.32%	13.98%	8090
广州	0.14%	14.32%	15123
杭州	0.14%	13.19%	20800
上海	-0.02%	9.56%	23586