

烟台城建总体方向可以归纳为“东拓、西联、南进、北展、中优”，具体到福山区的发展，建设富饶强盛的新福山，这是近年福山区的工作重点，而早在2011年的时候，福山区已经着手对城市空间布局进行战略性调整，逐步形成“中心城区全面改造，福新和门楼两翼崛起，其他小城镇各具特色”的建设格局。目前，福山区慢慢成为一个环境优美、配套完善、非常宜居的都市化新城区，一个崭新的魅力新福山正在华丽登场！

1 繁华福海路



福海路

福海路是福山区最繁华的一条路，购物、娱乐、生活设施都应有尽有。福海路也是福山的主干道，周边基础的商业配套充足。分布在福海路周围的楼盘，有澳城苑、香逸中央、星河城、奥林峰情。楼盘价格大约为5500元-6500元/平方米价格不等。

目前，福山区房地产项目数量之多，分布之密集的确令人瞠目结舌。据业内人士初步估算，以区内福海路和汇福街交叉点为轴心，仅仅方圆1公里的范围内就集中了各种类型、各种档

次楼盘10余处，预计周边未来总人口数将达到10万人。就是在芝罘区、莱山区也难以见到如此高密度的楼盘集群。

俯瞰整个福山区，在夹河西岸沿河滨路打造出多个生态宜居的河景高档小区，而福海路两侧及格迈纳尔中学以北等地段则以房地产开发及旧城改造项目为重点，开发商进行整体开发，全面提升了福海路的综合功能，提升土地使用价值，集中建成了一批特色化、人性化的住宅小区；此外，一批

“城中村”改造、旧城改造工程的逐步推行，在改善城区群众的居住生活条件的同时，也加快了福山区的城市化进程，城市面貌发生了显著变化。

业内人士表示，福山区房价在两年内始终没有大幅上涨，除受2010年全国楼市的低靡影响外，福山房地产市场激烈的市场竞争才是主要原因。

福山区兴建的一大批楼盘，地段位置相对集中，放眼望去，几乎每一家楼盘都处于被竞争对手包围的态势，而现有在建和已建成的项目预计仍需几年来消化。面对容量有限的市场，没有任何一家开发商能轻言涨价。

在价格稳定的同时，福山的房地产开发项目也摆脱了早年重数量不重品质的模式。尽管福山区很多楼盘项目是在曾经略显荒凉的地段上开发兴建起来的，但“开发一片，配套一片，完善一片”已成为开发商普遍采取的经营策略。与生活紧密相关的物业服务、配置配套等都已得到重视，暖气、天然气也在全区大面积开通，项目的结构布局也由原来的单一建筑，逐步发展为复式、小高层、高层等多样化户型。

低价格、高品质，福山的房地产市场凭借独有的高性价比优势吸引了大量购房者。除福山本地人外，消费群体中占比最大的就是刚就业的年轻人，以及初次置业的婚房需求者。

福海路区域优质楼盘推介(部分)

项目名称	项目地址	价格	售楼电话
香逸中央·云庭	福海路213号	均价5600元/平方米	0535-6305888
澳城苑	福海路振华广场西	均价5100元/平方米	0535-2136666
欧尚花园	福海路连福街59号	均价4680元/平方米	0535-6459555
福海城	福海路与永安街交汇处(湘商大厦对面)	均价5400元/平方米	0535-6329666
奥林峰情	福海路与县府街交汇处	均价5300元/平方米	0535-6357588

2 发展奇泉路

根据烟台城市总体规划，福山将发展成为烟台的城市副中心。

五洲国际工业博览城恰好位于福山高新区的核心地带，10分钟生活圈北至开发区，东至夹河，南至福山商圈；延北京南路与开发区企业群落快速对接；33、35、36、301、302等5条公交线路行经项目及周边区域，规划中的地铁4号线更是横贯永达街。五洲国际工业博览城落户烟台福山区，不仅仅看好了烟台经济发展迅速的新形势，更看重福山区的区位优势及交通的便利。

福利莱万和城项目以11层小高层为主，局部布置6栋多层(6层)和7栋高层(18层)住宅，沿街布置商场、会所和各种店铺，小区内部配备大型幼儿园，可满足小区购物、娱乐和孩子入托问题。福利莱万和城项目以南为福山公交车站和福山中一，车程仅为2分钟，东部为福山医院，车程仅5分钟，北部为福山大集，车程仅为2分钟(每月农历逢三、六、九赶大集)，沿奇泉路可直通开发区路程5分钟。33路、303路公交车直达小区门口。福利莱万和城住



奇泉路

宅层高为3米，网点房为2—3层，一层4.5—5.5米(可隔2层)2层为3.6米。福利莱万和城超宽楼间距，40米—65米不等，确保住宅用户最大的通风、采光效果；福利莱万和城多层住宅公摊在11%左右，小高层住宅公摊在15%左右。多层一梯两户，一层住宅赠送花园，六层住宅赠送阁楼；福利莱万和城全封闭智能化小区，实行人车分流，人在上面走，车在下面走，更人性化，并采用先进的门禁系统，直接停入户，小高层、高层停车后直接在地下室坐电梯入户，更人性化。

记者来到该项目售楼处，采访了正在了解该项目的刘先生，他告诉记

者：“虽然他现在配套设施跟不上，但是小区有幼儿园，孩子上学方便，关键现在的价格合理，将来奇泉路发展起来，这边的房子只会升值。”

奇泉梨花村项目总占地21万平方米，建筑面积50万平方米。(其中住宅公摊在15%左右，共4176户，绿化率45%。位于汇福街(北三路)与奇泉路交汇处，项目周边道路畅通，配套齐全，城市公交33路线从此经过，使业主出行更加便捷；振华购物中心、振华量贩超市分布周边，西北方向是福山区最大的农贸市场，满足业主的生活所需，打造更加完善的社区生活；格迈纳尔中学、城西小学、实验中学、实验小学，让您的孩子上学一步到位，不必为孩子上学而操心。

奇泉路区域优质楼盘推介(部分)

项目名称	项目地址	价格	售楼电话
五洲国际	奇泉路与凤凰山路交汇处	均价6000元/平方米	0535-3806666
福利莱万和城	奇泉路北19号(福山交警大队北)	均价4600元/平方米	0535-6369555
奇泉梨花村	永达街与福海路交汇处(中国邮政西邻)	均价5800元/平方米	0535-6319666

魅力新福山 宜居新城区



福山银月广场

3 美丽夹河岸

沿着夹河沿岸进入烟台福山区，沿线景色优美，道路宽阔，摒弃了市中心的喧闹，多了一份幽静，这里离福山商圈并不是很远，但是却有着难得的静雅。

记者首先来到了位于夹河边的阳光首院的售楼处，据了解，阳光首院位于烟台福山区夹河板块，由首创置业股份有限公司投资开发。周边环境优美，紧邻烟台唯一的湿地公园，与自然亲密结合。项目总建筑面积约41万平方米，注重户型空间设计，建筑选材选择和园林景观塑造，今年推出电梯花园洋房和城市全景高层产品，打造类型丰富的高品质住宅产品，满足城市不同消费者的需求。

走进售楼处，看房的人还真不少。据置业顾问介绍，从10月份开始，销售情况就得到了明显改善，现在房子卖的确实不错。“我们这个项目打造的是高端产品，从产品质量到社区规划，从销售服务到物业管理都是非常专业的，二期香堤郡主要以洋房、高层为主，在延续一期别墅社区的高端品质的同时更加注重产品的人性化设计。”置业顾问继续说道，阳光首院的房子是非常让人留恋的，很多购房者看了一次就定下来了，同品质的房子很难再找到这个价位的了。

“阳光首院项目位于福山夹河板块，福山作为烟台新兴开发区域有着巨大的发展潜力，工业园区正在快速崛起，本地、外地等大量人员涌入福山，这里在不久的将来会承担起大量人员的居住、就业、消费等一系列问题。而伴随着内夹河环境的规划和改造，外夹河的改造已经迫在眉睫，福山区政府将随着夹河岛改造对沿岸环境逐步实施改



海滨路

造。”置业顾问介绍，随着福山区的发展和外夹河的环境不断改善，阳光首院不仅可以拥满足购房者对奢华居住环境的要求，同时有着很大的升值空间，将是投资、居住的最佳选择。

在售楼处，记者看到一对年轻人正在认真咨询置业顾问，并准备签合同，虽然天气寒冷，但两人的脸上却露出了幸福的笑容，他们跟记者说道：“终于把房子买了，这个月从看房到买房真是费了不少心思，看了很长时间最后还是选定阳光首院，我们买的是147平方米的，4室3厅2卫1厨，结婚后准备把父母接过来一起住，这套房子在大小、价格等方面我们都能接受，很适合像我们这样一大家子人居住。”

据了解，这对年轻人老家是栖霞，两人从大学毕业后就在地工作，他们准备过年后回烟台发展，不想父母离自己太远就打算接过来住一块，最近听说烟台房价降了不少，就商量把婚房买了。“买房子是件大事，父母挺着急的，这几天一直在陪着我们看房，阳光首院的房子很合他们的心意，首先位于夹河边上，环境优美，周边配套完善，离商业中心也不远；第二，户型设计合理，视野开阔，通风采光都很好，而且赠送面积比较大；第三，小区比较成熟，现在已经是二期了，绿化面积挺大。最后，听说物业公司是北京盛世物业，大家评价都不错，1.50元/月/平方米的物业费不是很高，我们可以接受。”孙先生津津乐道地跟记者说道。



美丽夹河

夹河区域优质楼盘推介(部分)

项目名称	项目地址	价格	售楼电话
阳光首院	汇福街与松霞路交汇处	均价7500元/平方米	0535—6311999 6311777
东尚蓝湾	汇福街与河滨路交汇处	起价4700元/平方米	0535—6350555
大德·君山水	福海路与永安街交汇处西北角	起价4650元/平方米	0535—3805777



夹河岸

●业内声音

五洲国际为何落户福山



五洲国际工业博览城总经理虞瀚晖：福山区工业经济主体地位日益突出，以机械制造、电子信息和特钢制品三大主导产业为重点的现代工业体系基本形成，三大主导产业累计落户项目272个。福山区实施招大引强战略，仅2009年落户福山的500强企业投资项目就达10个。政府高瞻远瞩发展奇泉路周边，福东新兴产业园北起凤凰山路，南至802国道，东起奇泉路，向西一直到天鼓岭，总规划面积6平方公里，重点承接新能源、新材料、先进制造等战略性新兴产业。目前，福东新兴产业园共落户各类投资项目54个，总投资260亿元，已有9个项目建成投产。五洲国际工业博览城项目坐落福东新兴产业园，作为产业龙头项目，引领园区向前发展。

●相关链接

福山的前世今生

福山，地处胶东半岛以北濒海之地，既有适于农耕的丘陵与近海平原，又有适于渔业的绵长海岸线，且纬度适中，气候宜人，自古便是人类生存的理想之地。

福山区历史悠久，文化底蕴深厚，因境内有福山而得名。北宋靖康二年(1127年)，伪齐帝刘豫登此山，称两水镇一带为“福地”，因名此山为福山，1131年置县，历代沿之。

福山区境内河流属半岛边缘水系，主要河流有：清洋河、俗称内夹河，发源于栖霞城南小灵山，境内长27公里，流域面积330平方公里；大沽夹河，俗称外夹河，发源于海阳县郭城镇牧牛山，境内长43公里，流域面积130平方公里，两河分别自西、南入

境，流贯全区，蜿蜒于福山城东北永福园村东，汇入入黄海。境内有烟台市最大的水库——门楼水库，库容可达1.2亿立方米，是烟台市区生产、生活用水的主要水源地。

1983年11月，改为烟台市辖区，福山区是中国“鲁菜之乡”、“中国书法之乡”、“中国大樱桃之乡”和“甲骨文之父”王懿荣的故乡。近年来，福山区以城市化总方向，以建设经济文化强区为目标，以科学发展为主题，以转变发展方式为主线，大力实施工业立区、服务业兴区、文化强区三大战略，加快推进产业高端化、城镇现代化、城乡一体化，全区经济社会发展取得了令人瞩目的成就。