

解析各区特色,让您回家置业无忧

专刊记者 曲绍宁

临近春节,在外地打拼的游子要回家啦。有些人回家不只是为了看望父母,他们还有了回家置业的新打算。如今烟台各区飞速发展,都有各自的成熟商圈,已不是以前所有人都往芝罘区挤的情景了。那回乡置业的游子们应该选在哪个区安置自己的新家呢?记者为您梳理各区特色,让您回家置业无忧。

成熟老城区——芝罘区

作为烟台市的老城区,芝罘区的区位优势十分明显,不仅有着齐全的生活配套,同时还是以行政、文化、商业金融、现代服务业为主的市中心区。选择在芝罘区居住,可以享受烟台市最好的经济、教育、行政资源,当然这里的房价也不容小

觑。据克尔瑞数据显示,2014年芝罘区住宅成交均价为7958元/平方米。据楼盘数据显示,芝罘区2014年在售楼盘92个,其中21个项目出现价格上涨,仅8项目价格下跌,其他项目房价持平,由此可见芝罘区还是具有很强的抗跌性。

烟台万达广场

烟台万达广场项目位于西南河路与建昌南街交会处,整个项目由城市步行街、5A甲级写字楼、精装SOHO、城市豪宅、国际购物中心、超五星级酒店、城市广场等组合业态构成,是集购物、餐饮、文化、娱乐、休闲、商务、居住等多功能于一体的、功能配套最新最齐全的城市综合体。

越秀·星汇凤凰

越秀·星汇凤凰位于南大街只楚路及楚凤六街交会处,是越秀地产进驻环渤海战略,首站烟台的开山之作。总占地面积为8.49万平方米。越秀星汇凤凰由15栋18-31层的高层组成,整体形成北高南低的城市天际线,配套有30000多平方米的西班牙主题风情商业街,2680平方米幼儿园,同时项目将打造地中海式风情园林。

东部新中心——莱山区

莱山区是烟台市委、市政府所在地,生态环境优美,依山傍海,气候宜人。随着中央商务区、信息产业园等城市综合体快速推进,莱山区或将成为烟台的金融中心和商贸中心。不少老市民及外地人都看重了该区域的优越环境,进出市区的便利条件,经济发展的巨大潜力等优势,纷

纷在莱山区购买房产投资、自住或养老。作为刚需、改善并济的区域,莱山近年来备受关注。据克尔瑞数据显示,2014年莱山区住宅成交均价为8019元/平方米。据楼盘数据显示,莱山区2014年在售楼盘51个,其中7个项目出现价格上涨,仅10项目价格下跌,其他项目房价持平。

保利·香榭里公馆

保利·香榭里公馆北邻港城东大街,南靠马山,东临虎山南路,西临规划路。该区域板块人口密度较低,自然环境优良,山、湖、林木、河流等资源丰富,社区周边配套完善,大中小学一应俱全,医院、购物等都极为便利。整个社区由高层、小高层组成,纯板式结构,南北通透,采用超大楼间距,阳光通透的散点式规划,各个建筑之间,左右排列稀疏,前后互不遮挡。

五彩都会

五彩都会作为市级重点项目和莱山区五个社会事业重点项目之一,总投资23.85亿元,项目位于烟台市政、文化中心区-莱山区核心地段,与市政府隔街相望,紧邻迎春大街市级商业圈。选址港城东大街以南、金滩东路以北、长宁路以东、长安路以西。总用地面积21.84公顷,建筑面积402350平方米,其中地上建筑面积241433平米,地下建筑面积160917平米。

西部工业之城——开发区

开发区是烟台六区外来人口最多的区域,房地产市场刚性需求非常明显。西部企业遍布,富士康、万华、东岳,十多万人,可以说,开发区不愁客户需求。

目前开发区最为热门的地段是长江路德胜商圈,该地段为开发区的核心商圈,学区、交通、购物、娱乐等功能完善,另外住宅用地也比较饱和,寸土寸金,房价较高,因而住宅均价在7500元/平方米左右,公寓均价则在8500元/平方米左右;另一楼盘集中地段为北京南路西段,虽然万

科、金桥、越秀、通用、中建等实力开发商云集,但是配套方面的欠缺实属硬伤,又距富士通等厂企较近,因而房价较低,而新秀招商马尔贝拉在2014年成功挤入北京南路最西头后,以8000元/平方米的高价成功拉高该区域房价均值,目前北京南路的均价为4800-8000元/平方米不等;嘉陵江路则是开发区另一热门地段了,由于这里临近烟台汽车西站,因此便利的交通也为附近楼盘的升值带来了机遇,该地段项目均价在5400-6300元/平方米之间。

星颐广场

烟台星颐广场位于经济开发区商业核心区,占地面积7.9万平方米。周边配套及设施非常成熟,交通便利,地理位置优越,东面紧邻经济技术开发区管委会政府广场,北面为城市主干道长江路,是开发区核心重点推进项目。烟台开发区是工业明星城区,人口31万,潜在购买力强。项目功能业态包括商业街区、住宅、办公、酒店、SOHO。

华明星海湾

华明星海湾是由烟台华明房地产开发有限公司开发建设,位于烟台开发区中心主干道长江路中段,北临4A级旅游景区金沙滩,近海不靠海。东邻开发区最大的市政广场天地广场,南有福莱山生态公园。住宅部分总占地面积12万平米,由22栋高层组成。规划居住户数2735户,半地下停车位3410个,建筑容积率为2.82,绿化率高达44%。

新兴科技CBD——高新区

烟台高新技术产业开发区地处烟台市区东部,紧邻烟台新行政中心莱山区,东接牟平区,整个区域以高智力密集型产业为主,无污染行业,未来将成为烟台发展速度最快的区域。区内有三校科技园、中国农业大学、烟台职业学院、航天513所等众多

科研院所,能够为企业发展提供强有力的人才、智力和科技支持。据克尔瑞数据显示,14年高新区住宅成交均价为6278元/平米。据楼盘数据显示,高新区14年在售楼盘24个,其中仅1个项目出现价格上涨,8个项目价格下跌,其他项目房价持平。

中海·国际社区

中海·国际社区位于烟台市城市主干道观海路南板块,莱山区与高新区交界,烟台科技CBD中心。项目占地面积45万平米,建筑面积约140万平米,容积率2.45,绿化率超过35%,社区总户数10346户,项目一期开发包括高层、小高层地块以及独立多层洋房地块,总计44栋,其中11栋33层英伦风格高层,12栋新古典主义19层高层,21栋法式7层电梯洋房。70-180㎡功能型舒居,所有户型均采用一梯两户南北通透设计,既提升了采光通风效果同时也保证了将来的居住品质。

三兴·御海城

三兴·御海城总占地面积370658平方米,建筑面积963317平方米,由39栋高层、2栋24层公寓组合而成,其中17层住宅共有8栋,21层共有4栋,26层共有16栋,27层共有4栋,30层共有5栋,32层共有2栋。三兴·御海城附近名校云集,烟台二中、省级实验中学(高新区中学)、山东省商务职业学院(高新区中学)、中国农业大学、烟台职业学院齐聚周边,教育资源丰富,学术氛围浓厚。

起步焕发区——福山区

福山区是烟台市规划建设的现代化工业城区,以机械制造、电子信息、特钢制品为主导产业,大批刚需购房需求聚集在此。福山的楼盘更具亲民性,与其他区域相比属于房地产价格洼地,当然也不乏像万科假日润园等高品质项目。福山区地理上与芝罘、莱山、开发区接壤,目前因为六区交通的串联以及家庭汽车的普及,导致福山区的房子对于在这三区工作、创业的群体来说也是一个不错的选择。

福海路是福山区的主干道路,贯穿南

北,配套齐全,福山区大部分项目均聚集在福海路两边,均价在5100-5900之间,目前已趋于饱和状态;南部新城是福山新崛起的区域,以金象泰紫薇花园与君山水等高品质盘为首,距主城区不远,发展潜力无限,均价5200-5500;奇泉路是福山西部新发展的多层项目聚集地,该区域距福山农贸市场较近,但交通有待发展,多层均价在6200元左右,而福山唯一全精装产品万科假日润园也在此区域,住宅均价在5200-6200之间。

福地尚苑

福地尚苑位于崇文街与聚福路交会处,周边交通四通八达,到芝罘区仅需20分钟车程,10分钟就可到达开发区中心繁华地段。社区周边生活配套设施齐全,包括购物、餐饮、教育、休闲、娱乐等。方圆2公里内,汇聚着振华量贩超市、沃尔玛两所大型购物中心。项目周围教育资源丰富,实验幼儿园、城西小学、格迈纳尔中学一体化的优质教育体系能为业主子女提供最优质的教育资源。

阳光首院

阳光首院项目座落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。阳光首院紧邻烟台市政府投资30亿打造的夹河生态景观带,与烟台唯一的湿地公园近在咫尺,并以500米私家生态林荫绿廊与其自然连接。项目以连绵的生态湿地景观、全方位的城市高端休闲配套,完美呈现城市居住价值典范。

滨海新区——牟平区

牟平将着力打造北部滨海新区这一亮点,高品质一线海景房价格低于其他区域,这都吸引了大批前来旅游休闲度假或投资的客群。城区内开发项目因为工作生活条件便利,教育医疗购物配套优越,房价相对偏低,满足了当地城区

及乡镇年轻人的购房需求。据克尔瑞数据显示,2014年牟平区住宅成交均价为5462元/平方米。据楼盘数据显示,牟平区2014年在售楼盘78个,其中11个项目出现价格上涨,11项目价格下跌,其他项目房价持平。

安德利迎海花园

安德利迎海花园项目是由安德利集团投资开发的一个居住兼容商业的高档居住社区,花园位于牟平区通海路西,滨海东路南。安德利迎海花园项目包括七栋高层住宅、一栋会所和沿街三层商业裙房,提供从86-400平方米多种户型,所有的户型都达到明厅、明卧、明卫、明厨,部分户型设有入户花园和景观电梯。项目总用地面积69439平方米,建设用地面积4493平方米。容积率为2.6,建筑密度13.4%,绿地率40.3%。

海边

海边位于烟台东部新区滨海板块,国家4A级景区养马岛对面,可建设用地面积约300亩,总建筑面积约60万平方米。产品包含别墅、洋房、小高层、高层及公建等;目前一期总建筑面积约20万平方米,产品为18层及26层高层住宅,户型面积自50平方米一室、65-75平方米两室、85-105平方米三室至120平方米四室不等,纯板式结构,南北通透,户型结构优越。项目致力于打造“最富乐趣的海生活大盘”。