



品牌房企集聚，只楚板块价值凸显

专刊记者 夏超

2020年只楚开始发力，违法建设治理、棚户区改造等一系列掷地有声的动作让只楚华丽新生，重回烟台人的视野。中梁、新力、万科、龙湖、世茂、建投等大牌房企纷沓而来……这个被忽视了多年的居住地，一时间犹如王者归来，身价倍涨……

只楚位于芝罘区西部，与主城区无缝对接，与福山区、开发区隔河相望，是烟台三区核心连接之地，交通便利，这得天独厚的区位，是其他片区都无法媲美的优势。



“晚熟”片区有诸多红利，价格亲民

纵览只楚片区，品牌房企的集聚形成硬核效应，会带来高品质的社区、高标准的物业服务以及自身加码的生活商业配套。只楚片区价值将从无到有，发展也将驶入快车道。许多居民区也是旧改的重点区域，东南哨是新力珑湾项目、孙家是龙湖揽境项目、沙埠合作万科城项目。

但一线房企不代表价格高，中梁樾山府和新力·珑湾两个项目，走的都是比较亲民的路线。号称区域内首个改善项目的中梁价格也仅在11000元/

平方米左右，芝罘万科城价格在11000元/平方米左右。作为首批进驻只楚的一线房企，中梁樾山府继续深耕烟台，首次挺进芝罘，落子只楚板块，接手北上坊改造，打造樾山府。项目容积率1.71，是整个只楚片区的低密住宅，共8栋住宅楼，分别包含2栋11层、6栋17-18层，配套了2层商业街和幼儿园。首推11、17、18层小高层，面积约101至138平方米。作为只楚的百万大盘，芝罘万科城售价11000元/平方米。芝罘万科城位于：德润路与华盛路交会处。

一线房企入驻，提升只楚人居水平

万科、恒大、中梁、新力四大品牌房企携手进驻，让只楚新城不再平凡，而这一串品牌开发链的形成，不但提升了只楚人居水平，而且加速只楚新城的崛起。群雄并起，一线房企深度布局，将给只楚新城带来哪些变化呢？

提升只楚片区人居品质。一线品牌房企的进驻，带来了更为先进人居理念、一级资质的物业服务、以及匠心品质的保障，将打破只楚工业城区旧面貌，提升改善只楚新城的人居水平。品牌影响力，提高板块价值。一定

程度上来说，一线品牌的进驻数量，是衡量一座城市房地产市场成熟度与价值潜力的重要指标之一。而新力、万科多家品牌房企看好只楚，在此落子，更加说明板块价值不可小觑。交通区位优势助力新城崛起。任何一个区域的崛起，都离不开便利的交通，只楚新城位于三区交会处，去往芝罘区、福山区、开发区都极为便利，而且目前只楚房价较低，性价比极高，价格、区位优势可见，随着大量人群定居只楚，学校、交通、医疗等资源也会随之而来。

只楚片区规划升级 区位优势明显

从新晋入驻的品牌地产项目可以看出，只楚片区具备了“天时地利人和”三大不可或缺的独特优势。“地理位置上，只楚板块具有独一无二的自身优势。”在新力·珑湾项目营销负责人看来，只楚板块占据烟台市六区几何中心，已基本形成多方向、多模式的区域交通体系，东侧距市中心区域约7公里，西侧紧靠沈海高速公路，直达蓬莱国际机场，青荣城际铁路、蓝烟铁路及龙烟铁路贯穿辖区，距离烟台港、烟台火车站、烟台南站、汽车总站、汽车西站等均在30分钟车程以内。“根据目前销售情况来看，有3-4成客源来自福山区、开发区、莱山区等市辖区以及栖霞、招远等周边县级市，他们看中的正是项目具备的交通优势。”

在资源禀赋上，只楚辖区生态环境优良，自然资源丰富，拥有山林面积

达6000余亩，夹河纵贯全境南北。可以说，辖区独特的自然资源和条件，是一笔自然界恩赐给只楚片区的天然财富和宝库。位于孙家地块、黄金顶隧道西口的世茂·揽樾项目，正是看中该地块三面环山的得天独厚自然资源优势，将在只楚板块打造环境改善型项目。世茂·揽樾的置业顾问介绍道，世茂·揽樾现在售14、15号楼，11层洋房，面积约127平方米，三室两厅两卫，均价13500元/平方米。在售10号楼，11层洋房，面积约143平方米，四室两厅两卫，均价13500元/平方米。提到只楚，不少人观念可能还是城中村、老工业区，但是这里的自然资源非常好，这也是我们青睐于此的原因，相信项目崛起后，将吸引一批看重环境舒适度的中高端客户置业。”

改善教育环境

世茂来了、万科来了、中梁来了……房地产版图上，原本籍籍无名的只楚，忽然一下子成了开发商争相落户的宝地——

●2019年5月5日，只楚街道东南哨居委同山东新力创房地产签订棚户区改造项目合作协议；

●2019年7月21日，只楚街道东玉居委、西玉居委同烟台佳恒控股有限公司签订棚户区改造项目合作开发框架协议；

●2019年7月29日，沙埠居委同烟台万科企业有限公司签订沙埠棚户区改造项目合作意向协议；

●2019年8月9日，只楚居委与烟台市建投投资有限公司、世茂集团签订了只楚东区棚户区改造项目合作开发框架协议；

●2020年4月30日上午，北皂棚户区改造项目与万翔集团顺利合作签约；

●2020年5月14日上午，东南哨棚户区改造二期项目与三盛集团签约……

教育方面，只楚的教育环境从去年开始发生蝶变。去年4月，烟台外国语学校高中部新校区正式落户只楚，同时芝罘区教体局公布了2021年芝罘区规划建设的新学校。

拟启动新建玺萌小区配套小学、康和中学、通世新城小区配套小学、新石路小学、续建傅家中学。

其中，玺萌小区配套小学、康和中学均位于只楚板块。教育资源的丰富，让板块底气更足了。

完善基础设施

路网方面，为解决市民“出行难、通行慢”的问题，市城管局计划实施只楚路、山海南路等6条道路综合提升改造，同时对南大街与解放路、冰轮路与红旗西路等6个路口进行渠化改造，提升道路通行能力。从

交通方面来看，只楚到107医院、鲁东大学仅需5分钟车程，到市中心不足7公里，驾车约15分钟便可到达核心商圈、汽车站，向西15分钟即可到达开发区彩云城，约16分钟到达福山区福海路，约30分钟到达机场。

盘活商业环境

商业方面，只楚与正大集团签约，将投资1亿元打造芝罘西部最大的商业综合体，引进卜蜂莲花购物广场，形成城市商业区域

中心。商业综合体的入驻，将对完善只楚城市功能、提升区域品位、引领现代服务业发展起助推作用。

烟台六区上周新建商品房销售646套

记者从烟台市住建局获悉，据市住房城乡建设部门统计，烟台六区上周(2.22-2.28)新建商品房销售646套。

六区之中，新建商品房销售量最高的是芝罘区，销售187套。销量排在前列的项目有蓝光悦未来销售28套，南上坊棚

改造项目C地块销售21套，福润观海花园二期销售15套。

莱山区次之，销售124套。销量排在前列的项目有大郝家旧村改造项目(滨湖万丽小区)C区销售19套，山之韵小区销售16套，四季苑2#南E地块(万科·翡翠长安)销售13套。

开发区并列第三，销售108套。销量排在前列的项目有万科墨翠小区销售28套，瑞玺小区销售20套，招商·西岸小区销售6套。

福山区销售103套。销量排在前列的项目有万科城市之光销售18套，龙湖悠山销售10套，

佳园阅山销售7套。

高新区销售68套。销量排在前列的项目有天泰学府壹号销售18套，辉盛岚湾小区销售15套，东方阳光海岸销售9套。

牟平区销售56套。销量排在前列的项目有桂语江南小区销售7套，苹果嘉园一号地块

销售6套，蓝光雍锦锦湖销售2套。

市区批准商品房预售许可3个。均为蓬莱区所发，为西关新区二期2#、8#、9#，蓬莱葡海小区3#-6#，碧桂园江山一品6#、7#。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 张菁 通讯员 夏成 常虹