

红五月,

# 楼市将上演“百团大战”

专刊记者 宋振东



一线城市  
楼市资讯

近几年,三四线城市逐渐成为房地产企业扩张的战略要地。一线城市受政策调控、银根收紧、限购令等因素影响,已呈现销售低迷的市场态势。大型房产企业纷纷加大了对三四线城市开发比例。作为潜力巨大的海滨城市,烟台成为众房企眼中中等的掘金地域。5月,是房产销售的黄金季节,蓄势已久的房企即将在烟台展开第一次大规模的厮杀。对第一次进入烟台市场的一线房地产企业而言,更是希望能够一战定乾坤。

## 三四线城市领跑房地产市场

2011年第一季度房企30强销售数据显示,万科以320亿元的销售业绩高居榜首,同比

增幅121%,而恒大地产首季度斩获201亿元,同比增长135%。

随着一二线城市调控政策逐步显现出效果,房地产市场的热点逐渐转向了暂不限购的三四线城市,使得万科、恒大等提前布局三四线城市的房企在一季度的销售业绩格外抢眼。同时,龙湖、万达、绿城、保利、中建等开发商也加紧在三四线城市圈地,谋求企业新一轮的竞争和发展。

业内人士分析认为,三四线城市除了暂时不会受限购的影响,还拥有其自身的优越性,如城市基数较低,消费水平较低,存在着巨大的市场潜力和获利空间,优惠的土地政策及适中的价格也将给当地楼市带来生机。烟

台,作为半岛蓝色经济区的重要区域,发展潜力巨大,目前已经吸引了万科、龙湖、越秀、保利、万达、华润、中建、中铁、中粮等一线房企来此布局。

## “五一”期间推出新房源

进入4月,一线房企开发项目先后入市,烟台楼市新盘不断涌现,几乎每个周末都有数个楼盘扎堆举行各类活动。4月16日,烟台楼市上演疯狂周末,据统计,当天共有万科、新天地、越秀、凤凰山庄等7个楼盘举办活动。

据搜房网数据显示,4月份共有金桥·澎湖湾、御景观城等9个楼盘开盘入市;而即将到来的5月份,烟台将迎来

历史上最大规模的集中推盘,预计将有万科·海云台、万科·假日风景、北方·月光兰庭、凯诗维拉、佳隆·凤凰公馆、上海滩花园、山水龙城、富丽·紫金山庄等24个楼盘开盘。5月份,烟台楼市至少有33家楼盘同台竞技。除此之外,凤凰山庄等目前正在热销的楼盘也将在如此众多的楼盘中集中亮相,购房者难免眼花缭乱,开发商则纷纷施展浑身解数,希望在黄金5月实现销售突破。从目前已知信息看,5月份烟台新开盘项目的房价从3000元/平方米到7500元/平方米不等,促销手段种类繁多,送车位的、送物业费的、全款打折的、预交款抵扣房款优惠的,层出不穷。

## 北京

第二届中国海外购房节4月23日在京举行。召开的“第二届中国海外购房节”上成立了“中国海外置业平台”,响应中国政府“走出去”战略,正式开启了中国购房者规模化海外购房,将成为中国3万亿美元外汇储备投资去向之一。

## 上海

进入4月以来的周末“冷清”局面终被打破。本周末,申城有7个项目开盘或加推,最大优惠94折。虽然数量继续攀升,但与3月下旬相比,供应仍处于较低水平。业内人士预计,由于“五一”小长假展会的临近,月底会出现楼盘入市的小高峰。

## 天津

2011年春季房交会开幕三天来共吸引了十万余人参观购房。据悉,第三天成交各类房屋257套,21132平方米。其中,新建商品住宅成交146套,14195平方米,平均价格9409元/平方米;二手住宅成交69套,4525平方米,平均价格8641元/平方米;房屋租赁成交42套,2412平方米。

## 广州

上周,广州全市一手房网签均价12402元/平方米,这是自2月24日广州限购细则落地以来,首次突破每平方米万二关口。数据显示,上周广州全市一手住宅成交1217套,在4月4日—10日成交暴跌三成后,上周成交环比上涨2.79%。

## 深圳

“7月1日起二手房或按评估价征税”消息传出后,市场买家观望更浓,眼下正在进行的买卖单纷纷被要求加急处理。还有业内人士已在测算,若该政策当真严格执行,原价100万元、评估价200万元,不满5年出售的物业,税费将增加4倍。

## 南京

“春交会”期间,周末的开盘楼盘数推高到5家,上市房源总量也达到了800套。4月23日就有来自城东、城北、城中和江北四个板块的四家楼盘加推。

## 杭州

上周末杭州楼市迎来了沉寂许久之后的一个开盘小高峰。两天中共有8个楼盘开盘推出千余套房源,且多数取得了不错的销售业绩。7个楼盘预定率都在50%或50%以上。开盘的楼盘中,香石公寓、东方福邸、凯德龙湾、晨光国际4个楼盘为首次亮相。

## 大连

大连今年要建3.5万套保障房,超省指标3000套。省政府下达给大连市保障性公共租赁住房的任务是3.2万套,大连市计划建设保障性公共租赁住房3.5万套,总面积135万平方米,超过省政府指标3000套。

## 西安

国务院楼市调控督察组结束西安率先调整目标督察情况将向国务院汇报,政策是否加码将视督察情况而定。

整理 曹晓燕

## 五月开盘信息汇总

项目名称	位置	最新动态	价位	开盘时间
阳光首院	福山区汇福街与松霞路交汇处的东北角	项目已经全部封顶,目前正在做外立面。价格等参数预计5-6月份推出	待定	预计5月开盘
万科假日风景	位于福山区永达街与奇泉路交汇处	万科假日风景售楼处4月23日正式开放,样板间盛大面市。	待定	预计5月开盘
凯诗维拉	位于烟台牟平区烟台高尔夫俱乐部西南侧	目前售楼处接受产品咨询。	待定	预计5月开盘
佳隆凤凰公馆	芝罘区凤凰台三街市场对面	近期新售楼处投入使用,项目近期VIP卡免费办理中,现在办理开盘时即可享受100元/平米的优惠。	待定	预计5月开盘
万科海云台	位于烟台市芝罘区北端的芝罘岛上	高层项目海云阁近期起价7500元/平米,项目售楼处已经盛大开放。	最低价7500元/平方米	预计5月开盘
桦林颐和苑	芝罘区魁玉路	23号楼均价6000元/平米,19、20号楼均价5600元/平米,认购优惠持续,现在优惠为交两万抵两万七。	均价6000元/平方米	预计5月开盘
澳城苑	位于福山区福海路成熟区域	现在买澳城苑任意房源,即送价值6万元车位一个,仅限现阶段推出产品。	均价4700元/平方米	预计5月开盘
富丽新城	位于原斗余镇驻地	自交房之日起可减免一年停车费,一年后停车费为60元/月。	均价3300元/平方米	预计5月开盘
富丽紫金山庄	烟台市高新区滨海东路南	项目此次开盘推出1-8号楼8栋小高层,9-12号楼4栋多层,共400多户。	待定	预计5月1日开盘

## 中国智库北方论坛落户养马岛

沿着海岸线行走牟平,引进龙湖集团、“中国第一智库”北方论坛永久会址确定落户以及养马岛要建“中国北方商务休闲第一岛”等消息接踵而至,描画出蓝色牟平的美好未来。

### 烟台向东拓——建成区扩大到320平方公里

发展蓝色经济的号角一吹响,牟平很快就明确了重点区域的拓展方向与功能布局,首先是利用5年时间拉开城区建设大框架,把建成区面积由34平方公里扩大到320平方公里。

往昔穿行牟平港,港区周边耸立的是一个巨大的储油罐。如今,远处的散装码头即将被改造成游艇俱乐部,沿海巨变悄然上演。不久的将来,包括龙湖集团总部在内的众多国内外集团总部将云集于此。

### 养马岛——拟申报国家级地质公园

作为省级旅游度假区和国家4A级旅游景区,养马岛一直都是牟平旅游的一颗“明珠”

投资8亿元的养马岛礁石



滩公园项目正在建设,年内獐岛休闲区、碧螺滩景区、秦凤崖景区、西山湾景区四大景区将建成对外开放,同时积极申报国际级地质公园;岛上8个村落的整合搬迁也在加快启动实施,为养马岛整体开发创造条件;加快推进投资4.5亿元的伟东王朝五星级酒店,投资6亿元的深圳富基五星级酒店,投资3.5亿元的海鲜一条街开发和投资1.5亿元的秦马大酒店等项目,尽快把养马岛

打造成享誉中外的旅游岛,生态岛、文化岛。

### 湾岛心——四大乐园打造“欢乐王国”

在以“海洋之心”为主题的养马岛整体开发中,将以世界前沿的开发理念,大手笔打造占地1000亩的3个主题乐园,沿养马岛北海岸高标准建设投资8亿元、长8公里的国家级礁石滩地质公园,将养马岛打造成一座名

副其实的“欢乐岛”、“忘忧岛”,彻底打破养马岛“无处可玩”的窘境,为“中国北方商务休闲第一岛”增添一道亮丽的文化风景线;在岛前滨海生态城的休闲全景体验区内,一座环球影视乐园将拔地而起,与岛内三大主题乐园隔海相望,共同构成“主题各异、特色鲜明”的“欢乐王国”,成为带动烟台东部滨海生态城休闲度假旅游业发展的新亮点。