

## ◎地产评论

## 烟台房价前世今生

□方楠

这年头，不管楼市还是股市，只要唱空的一定被骂为人民喉舌，多头粉丝则铁定都要跪下做鬼。可是作为一个十年从业的业内人士，我不得不承认，让房价来得更猛烈些吧！

□当单价4000已成往事

一直打算买房而没有出手的买房人会发现，不经意间，烟台楼市已经基本消灭了4000元/m<sup>2</sup>以内的产品。不是没有，而是在这个价位以内的眼以前看好的地段已经相去甚远。还能有这个价格的地段，向西要到福山、开发区边缘，向南要到外夹河以南接近机场，向东基本就是牟平东、南两个方向的城乡结合部了。向北……向北就是寸土寸金的滨海板块。如今早已是万元俱乐部了。就是硕果仅存的这几个区位，4000元还能撑多久也是个未知数。由于很多刚毕业从异地来烟工作的年轻人对传统市中心并无本土居民的过度依赖，手头资金又不宽裕，距市区稍远些但交通便利的低价产品就成为他们的首选。因此低价产品很快就会像中端产品靠拢。自领人群密集的济南在这一点上先做了表率：如今在小产权大行其道的济南，7000元/m<sup>2</sup>以下买不到有房产证的房子。但是相比烟台，济南的房价更平均，普通住宅的最高价甚至不比烟台的海景房贵。

□回顾前世

### 两轮行情揭开楼市序幕

2009年的“小阳春”开始的一轮行情，成就了传统南郊房价从4000到5000的跨越，而这仅仅是烟台楼市历史上第二轮大行情的尾声。笔者从2005年来到烟台，应当说那之前的烟台楼市还是个原始阶段的市场，市中心的东方巴黎还在4000—5000元这个区间内。按照当时的市场，买个100平米三房也就是三四十万，同期滨海路段的价格6000—8000元，虽然高但是相对还比较容易接受。这种温和直到2005年天鸿和阳光100的出现得到改变，并且于2007年达到峰顶。这一年，南郊房价向着5000元大关迈进，莱山的后发优势慢慢显现，而整个城市的房价在这两个供应最大的区域带领下日新月异。就连曾被笔者判断供求失衡准有作为的福山区也于当年突破4000元均价。这一年开始，30万元买两房、40万元买三房的历史被改写，人们也把买房的目光由各区域中心投向区域外层：芝罘区鲁东大学板块、莱山、福山福海路板块、开发区长江路以南衡山路以西等传统上还是郊区的区域正言顺地成为城市中心区的外围。

至于本段开头提到的2009年“小阳春”，不过是2008年刚性需求受到抑制之后的一轮强烈反弹罢了，但也带领着房价与4000元均价渐行渐远。

□展望来生

### 新一轮行情于明年酝酿展开

虽然政策面一片恐慌，但是烟台毕竟不是房价狂涨、炒房成风的一线城市，甚至与济南、青岛的房价还相去甚远。这与这个山东省GDP排名第二的城市地位是不太相符的，种种迹象表明，新一轮的楼市行情正在展开：

动车、轻轨、青烟威荣城际高铁的信息，意味着半岛一体化时代即将来临，这将是烟台产业扩张和升级的新契机，意味着更多的投资、更多的财富和更多的人口将会涌入这个城市，滨海小城的烟台将会成为历史，换来的是一个全新的半岛港城。

而万科、龙湖、金地、阳光100、越秀、天房这些地产巨头带着敏锐的嗅觉和一、二线城市激烈竞争的无奈悄然圈地。品牌地产商的进入，可以做一个楼市房价的风向标，他们每进入一个城市，都会带来开发规模、居住理念和产品品质上的升级。当然还有价格的上升，这里的原因有品牌溢价、土地成本、市场反映等多方面的原因，说起来要用好几篇文章，但只有一点毋庸置疑：烟台房价，我们再也回不去了。

## 开发区：

滨海板块：9000元/平方米  
其他区域：5000元/平方米

## 福山区：

4500元/平方米

## 芝罘区：

中心板块：7000元/平方米  
只楚板块：5000元/平方米  
南城板块：5500元/平方米  
北岛板块：6000元/平方米  
幸福板块：5500元/平方米  
滨海板块：10000元/平方米

## 高新区：

4500元/平方米

## 莱山区：

6500元/平方米

## 牟平区：

4000元/平方米

房价

编辑：王世新 美编/组版：王小涵

编采统筹 Editor Director  
曲是捷 QU Shijie 王世新 Wang Shixin

记者/编辑 Reporter/Editor

严国一 Yan Guoyi 吕天娇 Lv Tianjiao 卜宪超 Bu Xianchao 牛蕊 Nu Rui  
张文婷 Zhang Wenting 孙立立 Sun Lili 王伟 Wang Wei 韩永培 Han Yongpei

视觉总监 Creative Director  
高峰 Gao Feng 牛长婧 Niu Changjing