

由于国家对楼市频繁的调控政策,又将房地产业推向风口浪尖。有关房地产的冰川说,抄底说,反弹说……开始此起彼伏。多少年来,房地产行业一直争论不休,每次政策调控,都会引来市场一片唏嘘与争论之声。然而市民们最关心的还是房价。

调控之手能否拨动烟台房价?

莱山——芝麻开花节节高

楼市记者 张辉

代表楼盘:汤墅王朝、名敦道、上海滩花园、绿色家园青庭

置业推荐:莱山区毗邻诸多海滨旅游风景区地理位置优越,风景秀丽,远离市中心,交通便利、气候宜人,远离城市的喧嚣,是烟台最佳的疗养、居住场所,工作了一天的人们在这里得到身心充分的放松。随着烟台市政府、烟台公安局等一大批行政事业单位的迁入使莱山区逐渐变成烟台的政务中心,在莱山区居住更加方便办理各种事务。同时拥有多所知名大学、烟台大学、山东工商学院、滨州医学院、中国农业大学烟台分校等先后落户莱山区,给

莱山区曾添了浓厚的学术氛围。此外齐备的基础设施也是广大购房者选择莱山区作为居住地的一个重要原因、佳世客、银座等先后在莱山区落户这极大的满足了莱山居民的购物需求。

踩盘记录:近期有网友和市民反应烟台莱山区楼盘价格迅速上扬,在万元以上房价的高端房云集,在烟台市区中莱山区房产价格的增长速度尤为迅速,远远高于包括市中心芝罘区在内的其他几区,但高端房中也不乏平民房。

记者走访了汤墅王朝、名敦道、上海滩花园、绿色家园青庭四

期等莱山区热点楼盘了解到从开盘到现在各楼盘都有不同涨幅,部分热点楼盘涨幅较大。名敦道从开盘至今已销售了80%,户型170—321m²,一次性付款98折,按揭99折。主要购房人群以中年人为主。记者在上海滩花园售楼处了解到,上海滩花园房价由开盘的每平4600元涨到5800元主推户型为90—110平米,上海滩花园在后年将推出三期。汤墅王朝近期购房全款95折按揭97折入住即得菜园,汤墅王朝从开盘至今销售态势良好,已经售出75%,购房人群以中年人为主,二期明年打算开工。

芝罘——姜仍然是老的辣

楼市记者 孙立立

代表楼盘:御金台 玺萌橘子洲 桦林颐和苑 西海岸

置业推荐:芝罘区是烟台中心城区的核心区域,其主要功能定位为市级商业服务金融中心以及行政中心。目前政府加大对城南基础设施建设,以旧城改造和新区开发为着力点,区内生活配套不断完善,交通线路逐渐增多,省市重点学区也逐步进入,而芝罘区的发展正在向西部延伸,数家外地开发商正在布局只楚路。2010年芝罘区开发项目重点转移至西部只楚路,芝罘区正在全力西拓。

踩盘记录:芝罘区三面环山、一面临海。南大街是芝罘区市中心,新楼盘层出不穷。银都新城市广场位于南大街与大海阳路交汇处西南角,地理位置优越。该项目尚未开盘,目前均价在8400元/平方米左右。由此向西,御金台位于南大街与青年路交汇处西南侧,该项目目前已经收尾,还剩100余套房源。均价在9500元/平方米左右。

一直往西,玺萌橘子洲位于位于只楚路西段,紧邻夹河,优美的夹河景色可尽收眼底,处于芝罘、福山、开发区三区交界的优越地理位置。4700元/平方米左右起价,差价比较大。价格略有上调,上调幅度

100—200元之间。

向南在魁玉路与青年南路交汇处西北角,正是桦林颐和苑,由烟台桦林置业有限公司开发,该项目将于10月23日认购,目前小高层均价在4800元/平方米左右,凡是交2万元认购金的客户享有优先选房权,目前工程进度迅速,项目基本已封顶,部分正在做外部装修。

西北部的芝罘岛丘陵起伏,目前有三水合一,西海岸等项目。西海岸是由烟台裕丰实业发展有限公司开发,高层价格在6300元/平方米左右,别墅18000元/平方米左右。三水合一现主要以47—97m²的精装小户型为主,目前尚未开盘,起价6200元/平方米。

福山——近水楼台先得月

楼市记者 卜宪超

代表楼盘:香逸中央 星河城 世嘉锦庭 澜溪镇

置业推荐:福山区作为烟台市规划建设的现代化工业城区,俯瞰整个福山区,在夹河西岸沿河滨路打造出多个生态型、宜居化的河景高档小区;而福海路两侧及格中以北等地段则以房地产开发及旧城改造项目为重点,按照福海路的不同功能区划,引进资金进行整体开发,全面提升福海路的综合功能,集中建成了一批特色化、人性化的住宅小区,众多项目的火热建设不仅改善着城区人们的居住条件,也加快了福山区的城市化进程。

随着城市化建设的不断加快,福山区楼市已经凭借极具竞争力的价格、更加便捷的交通、日趋完善的社区配套开创了极具自身区域特色的房地产市场。

踩盘记录:记者走访了福山多家楼盘,在

福海路东侧的香逸中央项目,策划部经理李东成介绍说,首批业主将入住香逸中央,体验浪漫休闲的地中海生活。该项目D区即将开盘,烟台市场极具稀缺性的类别墅产品即将呈现50万平米典雅华贵的地中海风情建筑,与近10万平米全城绝无仅有地中海风情园林相得益彰。

在回里镇南大沽夹河畔烟台市顺和置业有限公司开发的澜溪镇项目处,营销策划部邹元利介绍说,目前均价在3000元左右,项目在楼市新政调控中,恰遇刚性需求集中释放,购房者纷纷寄托于小户型,目前该项目的销售情况不错。同时月底还将推出买房送车活动。

位于福山区主干道福海路与汇福街交叉路口西南处的星河城项目处,销售中心工作人员告诉记者该项目是隆城置业斥资10亿元在烟台市福山区倾心打造的第一个房地产项目。项目定位于高档住宅区,总建面约39万平米。三期的七栋高层正在热销中,均价在4500元左右。

开发区——人气聚集渐入佳境

楼市记者 卜宪超

代表楼盘:联想·融科林语 金桥·澎湖湾 中建·悦海和园 天马相城

置业推荐:随着通用汽车、LG手机、大宇挖掘机、正海电子等企业的快速发展,开发区的产业优势真正形成,出现了集聚、集群效应。工业的发展带动着大量人口的流动,进而许多人到开发区安居置业,开发商的嗅觉是敏锐的,看着不断增长的消费群体,海信、联想、中建等开发商也加快了开疆扩土的步伐,渐渐形成了以长江路为中轴线的地产布局。开发区楼市的快速提高得益于整个区域产业结构的调整,地产商们紧紧抓住新一轮国际产业转移和建设半岛制造业基地的机遇,将各自的项目建设融入整个区域规划建设中来,区位优势慢慢显现,也使得“到西部去,寻找你的爱家生活”成为越来越多想购房置业者的共识。

踩盘记录:北距长江路核心商业区100米的融科林语五月份揭开其神秘面纱,作为联想在山东的首个地产项目,融科林语坚持“建筑,不应是钢筋水泥的丛林”的宗旨静候1580户尊贵业主品鉴。项目销售中心一工作人员向记者介绍,项目一期推的8套住宅基本已经售完,现在售价在5800元左右。融科林语利用高层及小高层高差的变化,充分满足社区整体采光要求。多变的台地、谷地与微坡营造出不同主题的景观园林,和层次丰富联结紧密的私家庭院。

作为烟台首家整体采用百分百意大利托斯卡纳风格设计的中建悦海和园,将源于意大利托斯卡纳的悠闲恬静、惬意浪漫的生活方式带抵烟台。该项目销售中心工作人员王小刘告诉记者项目位于开发区新规划的区域副中心,交通十分便利,距潮水机场15分钟车程,城市内外,畅行通达。项目临近滨海金沙滩和白银河景观带,景观资源十分丰富,为烟台少有的占据千米黄金海岸线与河滨公园双向景观带的高品质社区。

位于开发区富士康工业园东黄金河北侧的金桥澎湖湾项目已于9月16日正式动工。百步之遥超阔海景,坐拥河、海、城三栖享受,在城市繁华中享受自然,这就是澎湖湾,是许多人梦想中的海居生活。项目销售经理吴海波告诉记者金桥澎湖湾总面积460000平米,78平米—168平米多样户型配比,并荣获住建部2A级住宅认定。一期将推出8栋18层住宅,预计在年底将公开认购,旨在为开发区献上一道楼市盛宴。

