

●本报独家策划

烟台房价持续走高



2010年,中国楼市风起云涌,调控新政接连不断,烟台房价却是一路看涨,在售住宅楼均价从年初不到5400元/平米,到11月份逼近均价6000元/平米。随着一线房企万科、龙湖、天房、保利等先后在烟台拿地,2010烟台楼市扑朔迷离。回望房价走势,梳理上升轨迹。本报联合搜房网,重磅策划并独家推出烟台五区房价分析,为购房者置业提供参考。

芝罘区 区域房价差异明显

芝罘区是烟台的老城区,一直受到购房者的关注。

在整个2010年1月份到11月份,芝罘区的均价一直维持在5500元/平米以上,在5月份出现过一次每平米50元的小幅下调,但是总体一直保持着平稳且稳步上升的态势,特别是在8月份以后的三个月,每个月都已每平米100元左

右的幅度上涨,在11月份收官时均价达到了7140元/平米。

近两年烟台芝罘区的房价也一路攀升,根据离市中心(南大街商圈)的距离远近,房子的价格也有较大的差别。在南大街沿线及周边商圈的房价基本维持在8000-10000元/平米,而位于滨海广场附近的豪华住宅区价格则早已攀升

至万元以上。

对于在芝罘区购房的刚需群体来说,选择的楼盘多集中在芝罘区南部和只楚片区,这两个片区的楼盘价格多集中在4500-6000元/平米,随着周边配套设施的完善,未来这两个片区的住宅还有进一步升值空间。



莱山区 烟台房价至高点

随着市政府的东移,莱山区成为烟台新的行政中心。得天独厚的滨海环境与尊贵奢华成为对莱山区楼盘最好的诠释。

从今年1月份开始,莱山区的房产价格呈现逐步上升的趋势,均价维持在7900元/平米左右,上下波动不超过50元。直到黄金“五一”之前的4月份,莱山区房价出现较大幅度的上涨,价格突破了8000元/平米大关。在5月份,莱山

区房价达到8200元/平米,6-7月份保持了稳定的价格。在“金九”的前期——8月份,莱山区房价出现第二次较大幅度的上涨,均价超过8400元/平米,并在9月份突破8500元/平米。在楼市调控政策的影响下,10月份莱山区房价稍有下降,回落到8400元/平米左右。在开发商与购房者观望过后,11月份莱山区房价创2010年新高,达到8571元/平米,也成为烟台房价最

高的区域。

烟台市909公里海岸线,靠近城市中心区真正有看点的,还要数东部的莱山区海岸线。随着银和怡海山庄、海天名人广场、万光观海花园、金海岸花园、黄海城市花园、南山世纪城等居住小区的建设,入住,莱山区已经初步形成了区域配套优势。景观的稀缺与逐渐完善的配套、交通共同推动了莱山区房价不断攀升。



福山区 房价上涨幅度居首

福山区自去年开始,越来越多外地开发商进驻福山区,让福山区的房价得到了重新定义。

从今年1月份开始,福山区的房产价格基本保持稳定,均价维持在3800元/平米左右,上下波动不超过100元。直到5月份,在第一次新政调控之后,福山区的楼盘出现了小幅上涨,价格突破了4000元/平米大关,6-7月份保持了稳定的价格。第

二波上涨的小高起点在9月份,自9月份以后,福山区的房价以每月每平米100元的均价上涨,直到11月底,价格攀升至4550元/平米。其涨幅更是达到了17%,成为2010年度烟台城区房价涨幅最大的区域。

分析其中原因有两点,一是福山基础房价偏低,与其他区域上涨相同的额度,其涨幅就已远超其他几区;其二是这

里的房产以自住型刚需房为主力市场,随着福山和开发区两地交通的更加便捷,这里的低房价优势得到了两个区域年轻人的强烈追捧,出现大幅的上涨也是在所难免。

据悉,根据规划该区域或将成为未来烟台的中央居住区,随着沃尔玛、佳世客等大型零售商的进驻,该区域的房价将会获得更多的上升空间。



开发区 区域楼市供需两旺

开发区被定义为烟台的工业区,但是其凭借着金沙滩黄金海岸的资源优势及多家世界500强企业的加盟,房地产行业也获得较为迅猛的发展。特别是近两年来,开发区金沙滩沿岸已基本被瓜分完毕。

2010年1月到11月开发区

的均价为5621元/平米,从最初的5380元/平米到11月份的5870元/平米,呈现出稳步上扬趋势。期间出现过两次30元和10元的波动,分别出现在6月和11月。

开发区的楼盘均价基本与全烟台市楼盘均价相持平。

开发区今年推出的楼盘多为刚需楼盘,最高价7600元/平米,位于金沙滩边,属于开发区德胜商圈;最低价4000元/平米,位于开发区西部,依托开发区的大型企业而发展成熟。

总体来看,开发区房价一直处于平稳上升中。



牟平区 烟台楼市新增长点

在烟台市的规划中,养马岛及周边区域已被规划成养马岛、商务区、全景区、颐养区四大功能区域相连的一岛三区规划。

2010年初,牟平区的房产价格基本保持稳定,1-5月份房价维持在3300元/平米左右,波动较小。直到6月份,在第一次新政调控之

后,福山区的楼盘出现了小幅上涨,价格上涨到3427元/平米,6-9月份保持了稳定的价格。受到一线房企大幅拿地的影响,牟平区第二波上涨的小高起点在10月份。10月份牟平区房价达到3632元/平米,环比9月份上涨5%。在11月份,牟平区房价达到2010年的最高

值,3727元/平米。

受今年滨海路周边多家大规模楼盘开发影响,1-11月牟平城区的房价每平方米平均上涨了300到400元左右。可以预见的是,牟平区尤其是养马岛区片的未来发展,将成为烟台楼市的又一个全新增长点。



(数据来源于搜房网数据监控中心,所选楼盘为2010年1月到11月在售楼盘。)