

# 2010 烟台房地产市场 很给力

## 本年度成交量上浮4% 房价上涨10%

专刊记者 黄萍

烟台是个低调的城市,没青岛那么张扬,也没济南那么厚重,可它却以全省GDP第二的身份存在。2010年地产是个“政策市”,这个拥有海景资源的港城面对2010年地产的重拳调控,同样表现的从容淡定。万科、越秀、龙湖……纷纷进驻,品质革命即将掀起,2010年烟台楼市,在调控中实现跨越。

### 成交量增加,房价稳涨10%

2010年的烟台,是压力与机遇并存的一年。今年,宏观调控的大旗直指地产,作为三线城市的烟台楼市并未受到太大影响,思源经纪顾问机构数据显示,2010年烟台6区新增供应量280万平方米,销售达到260万平方米,同比2009年销售量上浮约为4%,主要是牟平区异军突起,带来了小幅总量提升。

时间里,烟台新房成交量为1528套,比上月同期的856套相比,增加了近一半,而12月初烟台楼市仍然成交低迷,但从中旬开始,成交量开始回升,基本与全年平均水平相同;与跌宕起伏的成交量相比,烟台房价则显得尤为坚挺,八成以上的楼盘价格仍然在稳中求升,11月初,烟台楼均价为6356元/平米,11月中旬则升至了6876元/平米,而到12月份,烟台新房均价依然在6900元/平米左右,涨幅达到10%。

### 价格洼地,房价阶梯式布局

如果给烟台平均房价下一个定义,并不足以描述烟台的房价水平,因为从3000元到10000元的楼盘都不乏少数,呈阶梯式布局,不同的区域存在着明显的价格差异,从工薪阶层到成功人士都可在烟台觅到适合自己的房子。经典伟业总经理赵磊说,在沿海城市当中,烟台房价是一个价格洼地,未来还具备很大升值空间。

在3000——6500元/平方米之间,但其中也不乏高端楼盘,比如高新区的银河怡海天海湾项目,均价能达到14000元/平方米,开发区的天马城部分房源高达18000元/平方米。而芝罘区和莱山区的房价则在5000元/平方米起到过万的项目不胜枚举。由此可见,烟台房价的在不同的区域呈现了明显的差异,银河怡海副总经理纪传成告诉记者,随着政府政策的推进,烟台东进大势所趋,被称为“中国海岸线的东方夏威夷”养马岛片区将成为业内众矢之的。

### 大鳄来袭,成业内热议话题

政策的集中出台已使部分一线城市的房地产市场“量价齐跌”,处境愈发困难的一线房地产业品牌纷纷展开了对二、三线城市战略布局。2009年12月11日,万科在山东烟台以9.48亿元圈地芝罘岛;同年12月11日,广州越秀地产以2.6亿元竞得芝罘区地块;今年8月19日,龙湖以15.169亿元一次性获得烟台牟平区33宗地块……一线城市大鳄已在烟台开始全面布局,业内人士向记者透露,万科、越秀项目已准备的如火如荼,海尔地产、龙湖地产

等多家一线开发商也已开始了筹备工作。除此之外,还有更多的开发商正在烟台寻找合适的进入时机,地产大鳄的进驻也由此成为烟台地产界今年最为热门的话题。万科销售经理薄云飞说,他们的产品将定位为首次置业者,主打节能环保住宅,这将为烟台地产带来新的产品理念。业内人士普遍认为,万科和越秀项目的选址并非烟台的黄金地块,但大鳄的项目运作通常是大手笔,高性价比可能是他们的杀手锏,这必将带来烟台地产的品质革命。

### 买与不买,置业者各怀“小九九”

据了解,元旦三天楼市并未呈现“开门红”,记者调查发现置业者心里各怀“小九九”。购房者期待2011调控会来得更猛烈,到时淘套特价房;而开发商在2010年则交了不错的卷子,准备收官备战来年春季。记者采访发现,2010年的政策对市民的买房心理造成了很大影响。市民孙小华告诉记者,本以为今年的政策会使楼盘降价,但是等等等去也没等到合适的时候,年底的房源不是很多,看看2011年的政策动向再决定。而政策对于投资者的限制,更是影响了改善

型购房者的决策。张先生是二次置业者,原准备购买一套大房子,但二套房首付比例和利率的提高使他犹豫不决,2010年年末的两次加息,彻底打消了他的想法。而准备买婚房的小艾,本想买套小户型,可二套房的高利率将使他以后换房的成本提高,并且限制三套房贷,于是她想春季房源多时,一步到位买个两居室。也有不少购房者认为,烟台房价现在并不高,加上城市化进程加快,调控不会对烟台楼市带来太大影响,所以买房要趁早下手。



## 新区土地放量 商服用地被看好

专刊见习记者 夏超

### >>>大鳄挥金圈地

2009年12月11日,万科在烟台以9.48亿元圈地芝罘岛,竞得位于三里桥西侧填海地块G区、D区、C区三幅地块,共占地31.2万平方米。与万科同时,广州越秀地产也在12月11日以2.6亿元竞得烟台一幅地块,这幅地块位于烟台芝罘区,属市区核心老城区,占地面积约7.38万平方米,可建筑面积约15.4万平方米,规划用途为住宅、商业和办公用地,其中住宅面积占75%,商业和办公面积占25%。

2010年7月2日,金地集团对外公布,公司以股权投资的形式获得了位于烟台高新区的烟台市中农大项目51%的权益。该项目土地属商住

### >>>牟平区推36宗地块

9月以来,烟台楼市调控政策密集出台,烟台土地市场风头曾有所减弱,专家分析,从目前情况看,仅仅两个月时间,政策已被市场“消化”,以致土地市场风云再起。据10月末烟台土地市场报告分析,10月25日集中推出36宗土地,全部集中于牟平区滨海东路北,高尔夫球场西部,住宅用地27宗,商服用地7宗,医疗卫生用地2宗,以住宅用地为主。共288.47万平方米,其中住宅用地223.96万平方米,商服用地58.6万平方米,医疗卫生用地2宗,土地出让集中片区基本分布在新兴规划的新城板块,今年1-10月总共出让11幅经营性用地,合计出让面积90.68万平方米,建筑面积98.40万平方米。报告指出,从新城中经营用地的出让情况来看,商办用地占了6成

### 比例,意味着未来2-3年,商办项目仍将旺盛供应

2010年,写字楼市场呈现出金融危机以来最为明显的复苏势头,而机构的最新报告指出,2011年,写字楼市场有望彻底破局,走出爆发行情。

### >>>优质地块争夺激烈

虽然调控之下中小开发商资金链受到影响,但一些大开发商“不差钱”,趁年底土地供应量增加,开发商出手拿地属“战略储备”首开股份、亚东置业都有拿地的意向,然而,同样也是应对年终供地潮,上海、重庆等一线城市开发商拿地则显得更为谨慎。专家建议,保障房地产市场平稳发展,楼市调控尚需用好土地、财税、金融政策,保障性住房供应、管制措

## 商业地产:巨头进驻烟台

专刊见习记者 宋振东

商业地产的发展离不开区域的商业氛围。目前,银座商城、麦德龙、百盛、大润发、沃尔玛、佳世客等纷纷落户烟台,再加上本土的振华集团,烟台的商圈已经初具规模。然而烟台商业给人的感觉却是不够给力,除了年节周末,很难看到客流如梭的商业盛景,尽管商业地产的发展还略显缓慢,知名的大型商业连锁巨头却已纷纷来到烟台抢滩夺地,显示出商业地产对烟台市场的浓厚兴趣和对未来发展的强烈信心。

回顾近几年烟台商圈的发展,从振华国际到阳光100雅海城,再到万象城城市综合体项目和莱山新天地都市广场,烟台的商圈已经逐渐从南大街这条主线向周边发展。然而拥有振华、百盛和大润发等一大批主力店的南大街依旧是烟台市的商业中心。

对此,合富辉煌山东公司区域总监肖敏认为,南大街之所以成为烟台最热的商圈,跟其拥有的大量主力店密不可分。缺少主力店的商圈,总是跟人不够繁华的感觉。然而拥有主力店,但缺少配套商业的商圈,其发展时间也会相应拉长。

### 超市火爆 大卖场有点“冷”

烟台的商业有个特点,大卖场往往需要大量的时间来培育市场,而超市却是一开一个火。大润发、家家悦、沃尔玛、振华量贩等在满足市民需求的同时,也都赚了个盆满钵满。相对于火爆的超市,烟台的商场让人感觉有点“冷清”,无论是电器卖场还是综合类卖场,都达不到开业之初的市场预期。究其原因,恐怕除了需要相应的发展机遇和相当数量的客户群体,还在于没有能够形成成熟稳定的商圈。

### 新商圈的形成需要时间

纵观烟台2010年的商业地产项目,并不缺少主力店,然而由主力店形成成熟的商圈却需要相应的时间。位于莱山的佳世客2008年8月开业至今走过了2年多的时间,目前已经成为周边市民休闲购物的最佳去处。2010年新开业的银座商城和世茂百货,也都有能力成为覆盖一方的主力店,但要形成成熟的商圈,恐怕也要有相当的时间来培育市场。

## 住宅:从“有居”到“宜居”

专刊记者 孙立立

长久以来,烟台的住宅市场以其门槛低、变现快的特点吸引众多投资者涌入。不论是开发商还是产品形态都慢慢走向成熟,在过去的2010年,烟台楼市从“有居”到“宜居”,人们对住宅要求不断提高,好产品越来越受到购房者的关注。

据金石顾问机构数据显示,十二月份烟台芝罘区与莱山区住宅销售总量达到423套,其中香槟小镇销售达到264套住宅。部分少人问津的高端楼盘,也有不俗的销量,说明烟台市场上仍有大量购房需求存在。

烟台拥有得天独厚的稀缺资源,除了普通住宅销量上涨外,高端物业销售火爆,也成为去年楼市的一大特点。尽管今年烟台房价一直平稳略升,但动辄数百万元的豪宅销售依旧火爆,柏林春天、西海岸、原石

滩等都取得了不错的销售业绩。宏观调控下,高端产品卖的这样好,柏林春天策划经理马经理认为购买这类房源的客户,看重的主要是房源稀缺资源带来的保值增值性。这类消费者具有较强的购买力,通常会选择一次性付款或高首付,他们相较于普通购房者的抗风险能力稍强一些,对贷款的依赖性差,对目前调控所受影响较小。

## 写字楼:租金上扬空置率下降

专刊见习记者 夏超

根据机构的统计显示,2010年,烟台写字楼市场租金及销售稳量中有升,“写字楼成交活跃”的特点,在销售市场方面,截至2010年12月上旬,烟台市写字楼销售成交量约为150万平方米,4月出台的房产新政对写字楼销售市场也带来了一定的影响,银行贷款政策收紧影响客户资金筹措,市场的观望情绪使得5月出现成交萎靡,但这一状况在6月7月8月三个月逐步改善,成交缓慢回升。

纵观烟台写字楼市场,目前比较成熟的写字楼中心是南大街商圈的阳光100、天鸿凯旋城、世茂、市长大厦、壹通国际等,加之原有的中银大厦、金都大厦、三水大厦等,烟台市写字楼市场进入群雄逐鹿的时代。

这些写字楼靠近市中心商圈容易出租,价格也相对较高,以阳光100为例均价13508元/平方米。据相关数据显示,早在2010年第二季度销售报告显示烟台写字楼就出现了凸起之势,甲级写字楼的平均租金约90元/天,空置率下降到15.41%。销售面积和新增面积都呈现出强劲的增长态势,供需趋势旺盛,而烟台市区写字楼出租率也高达85%以上,租金与去年同期相比上涨了15%左右,市区高档写字楼平均月租金也涨到了平均240元/平方米。

