

大城如家。烟台,这个美丽的海滨城市,就是我们每个生活在其中的人的家园。城市发展了,我们的家园才更加舒适。2010年,烟台全市围绕着“路网、景观改造、基础设施、民生保障”等方面,年度总投资203亿余元,为城市发展增添了靓丽的一笔,这一切都使城市功能进一步完善。城市配套的完善,地产行业的发展,让我们的家园更加美丽。

城市建设加快 房地产市场欣欣向荣

专刊见习记者 夏超 实习生 丰国

2010年,地产大牌纷纷来烟,仿佛给烟台房地产市场掀起了层层涟漪。从整体上看,烟台楼市在2010年很热闹。处于城市提速阶段的市场前景自然更有诱惑力。作为有着深厚经验的城市进程参与者,大牌开发企业自然更了解一个城市建设时机把握的重要性。

热点区域激发地产市场

2010年,烟台地产行业一个值得关注的现象是大区域火爆直接带动所在区域的所有项目。例如芝罘岛、牟平区与福山区都在大牌进驻后产生的区域热现象。项目的销售差异显示楼市成熟度与购房者选择能力都在增强。万科占领芝罘岛,龙湖占领牟平、莱山区的旧村改造,在这些大牌来袭的背后是政府

建设的保障,不管是新楼盘还是旧村改造,都大大小小的加速了城市建设。东海岸的价格决定了更多倾向高端人群,而中南部由于交通线的延伸和地铁概念的支撑,居住性被强化。东西向通行时间越来越短,自然激发市场的想像。莱山不断有大盘入驻,这些区域相对升值空间较高,房子的居住属性更多地被投资和保值期望所覆盖。

配套设施加快城市发展

好房子的保障是便利的交通和方便的商业配套。投资40亿元的夹河和宰安河等水系整体改造,进一步增强中心城市的生态环保功能;实施芝罘湾区域开发改造,全力打造烟台新“外滩”,加快推进芝罘岛的建设;养马岛、崆嵎岛开发,进

一步放大滨海区域景观效果。伴随36个以保障性住房及旧村改造为重点的民生项目的实施,烟台将更宜居,城市也更加漂亮了。在东边有海,南边有山,交通便利,配套完善的2010年的烟台楼市也有了一个漂亮的收官。

在烟台各项城建项目遍地开花的同时,以商业、文化、旅游为重点的产业地产及片区开发项目也将启动。从城市发展进程上看,烟台市场的微妙之处在于烟台处在一个城市化快速发展的时期,有太多的改变因素可能会影响楼市,那时这座城市被束缚的力量才会释放出来。目前的烟台无论从城市布局,还是运行模式,只能算是中等城市的形态。一个很突出的例子就是南部城区这么多年来,商业配套问题尚未解决,这也成为开发企业一个始终没有兑现的承诺。

构建保障体系 让更多人安居乐业

专刊见习记者 宋振东 实习生 平媛

拥有一套属于自己的房子对每个人而言都是一个美丽的梦想,对低收入家庭而言,这个梦难度要大些,各种保障性住房成了实现这个梦的快捷之路。

在刚刚过去的2010年,烟台市累计供应经济适用房5594套,1496户城市低收入家庭享受到廉租住房保障。特别是9月份,市中心区锦绣新天地项目一次性供应经济适用房3029套,创烟台批次推出保障性房源数量之最。1月16日,记者来到锦绣好家。小区内高楼林立,红色砖墙给人赏

心悦目的感觉。正在装修新房准备年后入住的市民李先生告诉记者,“我都等不及要住进来了,看着这房子,心里就觉得敞亮!”李先生是2010年10月30日领取的新家钥匙,本来打算开春再装修,可家里人都等不及要搬新家便提前装修了。在采访时,记者还遇到了和李先生一样准备年后就搬进来的其他几位业主,他们也都为装修忙碌着。

有关资料显示,2003年烟台市启动建设了20个住房保障项目,建设保障性住房达146.1万平方米。截至目前,烟

台已初步构建起了以经济适用房、廉租住房为主的多层次的住房保障体系。据统计,2010年烟台全市共落实经济适用房项目23个,建设规模13986套、108.27万平方米;落实廉租住房项目10个,建设规模1067套、6.06万平方米。

记者从市住建局了解到,2011年烟台将继续加大保障性住房建设力度,保障房数量将大幅增加,全年预计建设保障性住房12160套。其中,经济适用房5200套,公共租赁住房6000套,新建廉租住房400套,同时新增租赁补贴560户。

烟台 我们的家园更美丽



岁末楼市成交率增高

专刊见习记者 宋振东 实习生 平媛

售楼现场冷清,看房者很少

“我去看房的那个售楼处大厅里没有一个人,前台接待人员正在那睡觉根本没发觉有人进来,还是我把她喊醒的。”一位近期打算买房的市民如是说。

1月16日上午,记者走访莱山区迎春大街一侧的暖山国际城售楼处发现,前来看房的人稀稀落落,偶尔有一个两个,售楼大厅显得非常空旷。记者随后来到天鹅堡售楼处,这里的情况也显得比往常冷清了很多。

业内人士表示,烟台冬季寒冷,市民一般不爱外出,看房买房的人也大大减少;加之开发商此时也大多进入休整期,没有很多优惠促销活动,楼市比较冷清,好像进入了冬眠一样。但春节过后,很多项目或者开盘或者推新房源,市场会重新热闹起来。

担心房子涨价,成交率很高

1月16日中午,记者在位于莱山路的泰山花园·金龙苑售楼处看到,尽管已经是中午饭时间,短短半个小时还是有3组看房者到售楼处了解楼盘情况。一位看房者告诉记者:“这里的房子看过几次了,今天再来看看,想着年前就定下一套。”

“元旦后,我们项目最多的一周接待了48组看房者。尽管最近一段时间前来看房的人比旺季少些,但成交率却比平时提高了不少。”泰山花园·金龙苑的销售经理柴蓉说,“冬天天气寒冷,来看房的顾客一般都是在综合考察完才来的。在考虑完价格、地理位置或相关的配套设施等因素后,就不太会受其他因素的影响。”

与泰山花园相比,位于莱山区港城东大街上的凤凰山庄近期成交率也较之前增加不少。“尽管看盘的顾客比以前少了一些,有的时候一天只有3—4组前来看房的顾客,但是近期的成交率却明显增高,最近一周我们项目成交了10套房。”凤凰山庄置业顾问刘冬告诉记者,“这么冷的天还出来看房的人,大多是看好了房子决定要买的人。还有些购房者担心年后房子会涨价,因此选择年前完成购房计划。”



楼市情报站

★云海香都

云海香都位于高新区鱼鸟河西岸,户型主要是多层和小高层。项目现仅剩数套房源,全现房,均价3700元/平方米。

★东海城

东海城位于烟台滨海路,养马岛大桥西南,北临渤海,东接养马岛旅游度假区,与规划中的浅海公园相对应,地理位置十分优越。现持搜房网白金卡最高享受3000元抵7000元特惠。

★桃源一品

桃源一品位于莱山区魁星楼隧道东口,占据芝罘区传统商业中心与莱山新市中心之间的黄金交汇点。项目定于2011年5月正式举行开盘仪式。桃源一品均价11000元/平方米,现在购房享全款99折优惠。

★南山世纪大厦

世纪大厦两栋超高层商务写字楼,建筑面积10万平方米,地面以上34层,建筑高度118米,5A级写字楼。目前均价9000元/平方米,购房享受一次性付款96折,按揭99折。

★三水合一花园

三水合一花园项目位于芝罘区环海路西侧,紧邻西海岸项目,目前公寓均价7900元/平方米;住宅剩余150平方米房源,价格为7800元/平方米左右,购房全款98折,按揭99折。

★泰晤士新城

泰晤士新城位于机场路以东,荆山路以南,烟青一级路和

五区连接线交汇处,陆、海、空立体交通。近期价格上涨,剩余房源均价为6500元/平方米,购房全款9折。

★金龙苑

金龙苑位于莱山路北侧,占地49454平方米,总建筑面积48465平方米,项目全部为多层,共17栋。目前均价为6300元/平方米,最高价为6490元/平方米;购房全款省40元/平方米,按揭省20元/平方米。

★香逸中央

香逸中央位于福山区福海路东侧,西临福海路,南临崇文街,北临汇福街,东临区内规划路。目前均价为5200元/平方米,全款购B区房源总房款减5000元,购D区房源总房款减10000元,全款再享99折优惠。

★御景苑

御景苑是距离市中心最近的最佳养生社区,内有大型超市、幼儿园、小学、老年公寓。目前均价为6300元/平方米,最高价为6490元/平方米,近期购房全款省60元/平方米,按揭省20元/平方米。

★星河城

星河城项目位于福山区主干道福海路与汇福街交叉路口西南处,距离市区CBD商圈不到20分钟车程。目前均价为4600元/平方米,最低价为4500元/平方米,最高价为6100元/平方米,购小公寓可享98折优惠。

整理 郗冬



摄影 赵金阳

○城建回顾

2010年,烟台城市“家装”日记

>>>保障房建设

2010年9月11日,市中心区2010年度经济适用房锦绣新天地项目开始选房,一次性供应3029套,创下烟台保障性住房一次性供应套数之最。3000余户家庭圆了住房梦,为港城楼市注入些许暖意。

2011年,烟台中心城市建设工程已经确定,将建设经济适用房、廉租房、公共租赁房等保障性住房121600套以上,其中市中心区力争达到4000套。

>>>路政工程

2010年11月,高新区首座跨线桥即农大东路跨线桥通车。该桥是

高新区首座跨线桥,建成后牵起滨海东路和成龙线,来往于这两条道路无需再绕行,只要10分钟左右,可节省一半的时间。

2010年11月,烟台开发区汽车站规划设计方案通过初步评审。烟台开发区汽车站位于烟台经济技术开发区内,规划总用地面积7万平方米,总建筑面积3万平方米。

2010年11月30日,五区连接路黄务收费站,停止收费,这项举措缓解了居民出行难,同时盘活了整个市区的大交通。

2010年11月29日,青烟威荣铁路——泰山隧道工程在烟台市芝罘区黄务街道刘家居民区正式开工,该隧道位于莱山、乳子山、

市区新桥西路肉类联合加工厂之间,全长5510米,最大埋深124.3米,是青烟威荣铁路全线最长的隧道,也是全线的重点工程。青烟威荣城际铁路全长298.8公里,烟台境内共146.31公里,全线共设15个车站,烟台地区设莱阳,海阳北、桃村北、烟台南、牟平、官庄及烟台站7个车站,站数总数和过境里程数居青、烟、威三个地级市之首,全线计划3年内建成通车。

>>>旧村改造

2010年10月,烟台高新区结合区域总体规划,将全区21

个村整合为10个社区,力争5年时间基本完成旧村改造任务,并配套做好村社会保障和劳动就业工作。通过旧村改造置换土地,引进一批投资过十亿元甚至数十亿元的大工程、大项目,以第二产业的规模化强力推进城镇化。

2010年11月,崆嵎岛改造项目确定了“先搬迁后开发”的思路,安置房将建在芝罘岛大疃区片。届时,崆嵎岛将成为集海上游览、休闲娱乐、养生度假为一体的旅游胜地、著名的“海上休闲度假中心”。

>>>景观和旅游项目建设

整理 丰国