

## 古韵福山

## 崛起的城市后花园

专刊记者 宋振东

福山,人杰地灵,自古以来是烟台的发源地。自1131年设福山县,历代沿之,1983年11月改为烟台市区。今天的福山以“鲁菜之乡、大樱桃之乡、书法之乡、甲骨文之父王懿荣故乡”闻名于世。近几年来,福山区进行了规模庞大的旧城改造和房地产开发,区域内城市面貌焕然一新。今天的福山正在发生着天翻地覆的巨变,进行着从“古韵福山”到“城市后花园”的嬗变。

交通网已经织就。永达街、县府街、英特尔大道、河滨路、福海路、奇泉路等区域内主干道构成了四通八达的交通网,相互交错着把福山区同开发区、芝罘区连

接在一起,G15沈海高速和G18荣乌高速贯通整个福山区,为经济发展驶入快车道奠定基础。而路上往来不断的各类车辆,犹如输送营养的血液繁荣着福山区的经济。如果亲身来到福山,你就会发现如今福山区内的柏油路干净平坦,不少路段比市区的公路还要宽阔。美丽的河滨路,像一条美丽的玉带躺在夹河西岸,道路两岸绿化带上散布造型各异的雕塑,诉说着现代福山的变化。

环境和区位优势明显。福山区属暖温带东亚季风区大陆性气候,四季变化和季风进退都比较明显。夏季受太平洋暖气团的控制,雨量较多,空气湿润,全年平



均风速4至6米/秒。便利的交通为快速出行打开方便之门,福山区与芝罘区仅隔夹河相望,开车十几分钟即可从福山到芝罘区的核心区域。同时,福山区紧邻开发区,两区共享烟台西部平坦的广大地域。相似的区域环境加速了两区融合,如今不少人选择了“工作创业在开发区,生活居住在福山区”的模式。

由于历史原因,福山区目前房价还不高,均价在4500元/平方米左右,甚至存在3000元/平方米以下的房源。随着城市飞速发展和房地产开发接连不断,福山区的居住条件正在快速提升,不少高端楼盘正在建造。今年2月底,福山区21个项目集中开工。其中,地产龙头企业万科在福山区的第一个项目——万科·假日风

景已经开工,即将在5月、6月盛大开盘,精装修户型房源定价在6000元/平方米左右,成为福山区一个新的高端楼盘。随着地产开发的进展和商业配套的完善,福山区将成为烟台新的居住中心。福山区房价还将有很大的上涨空间,升值潜力巨大。

今天的福山区正在华丽转身,成为烟台的“城市后花园”。



福山区重点楼盘标注

## 四月楼市风起云涌

专刊记者 孙立立

据搜房网数据监控中心数据显示,2011年第一季度烟台楼市成交量为3434套,成交均价达到6302元/平方米,4月份不少一线房企的项目即将亮相,推出的新盘大部分也属于高端楼盘,4月房价还将继续上涨。

## 刚需仍是市场主导力量

近日,记者走访多家楼盘发现,烟台楼市刚需仍是市场主导力量。在佳隆学府铭座售楼中心有很多看房的顾客,而其中大部分购房者已经决定在此购房。在柏林春天售楼处,现场置业顾问忙得不可开交。短短十分钟的时间,就陆续进来三组客户。“2008年市场低迷期房价都没降,现在物价涨得这么厉害,更不指望降价了。”一位正在山水龙城看房的市民如是说。业内人士分析,在国家新政策的冲击下,虽然市场一直处于低迷,但刚性需求并不会消失,而是形成观望,只要市场上出现大量新增房源,并且定价合理,就会出现带动旺盛的刚需。

## 新推楼盘集中放量

伴随着政策环境的进一步明朗,开发商开始变得底气十足。进入4月份后,上市新盘新货不断增多,檀珑湾4月底开盘,御景观城开始认购,万科海云台、柏林春天、暖山国际、银都新城市广场等五个楼盘均有新产品推出。据初步统计,4月份至少有8家楼盘产品集中入市,产品供应类型也呈现多样化。“现在我们要做的就是多积累部分客户并尽快消化一部分产品,”莱山区一开发商营销总监如此对记者说道。另外,政策密集出台的市场环境下,不少开发商都在4月份纷纷加大优惠力度,以吸引消费者。

从城区产品来看,目前一些供应楼盘要么是高地价的项目,要么是拥有更优质资源的产品,由此赋予开发商在价格上的难以撼动性。

## 4月促销优惠多多

进入4月份后,开发商纷纷摩拳擦掌,跃跃欲动。从时间节点来看,“五一”黄金周即将来临,作为上半年的一个重要销售节点,开发商一定不会错过。

据了解,不少开发商四月份都推出各种各样的促销活动。中天盛世观澜推出限量特价房源,项目整体均价11000元/平方米,购房享受全款97折、按揭98折优惠。柏林春天项目近期错峰洋房起价为6400元/平方米,花园洋房起价为7600元/平方米,近期购房停车位省10000元,储藏室省10000元,总房款再减6000元。莱州宁海均价4400元/平方米,凡新潮莱州宁海或新潮崇文花园老客户介绍新客户成功购买莱州宁海房源,给予老客户500元家家悦购物卡奖励,给予新客户1000元房款减免。

据了解,由于未来市场难以把握,大部分开发商都看重四月份这一销售契机,各家纷纷把握这一时机来进行优惠促销。因此烟台四月份将会迎来一个楼盘销售的小高峰。

## 福山区域热点楼盘推荐

项目名称	位置	价位	推荐理由
万科·假日风景	福山区永达街与奇泉路交汇处西南方向	待定	位于福山高新区的核心地带,10分钟生活圈北至开发区,东至夹河,南至福山商圈;33、35、36、301、302等5条公交线路行经项目及周边区域。
御花园	福山区福海路南首(福山汽车站西50米)	均价4600元/平方米	在规划设计上,小区以5层、6层的低密度建筑群为主,以高层、小高层为辅;在面积上,自40至130平方米之间,有20余种户型可供置业者选择。
田园丽景	福山区门楼镇政府驻地	均价3180元/平方米	田园丽景户型全面,适合多种消费群体,主力户型78-89平方米,豪华错层户型127-150平方米。项目500米范围内,医院、银行、电信、学校、市场等一应俱全。
丽景佳园	福山区福海路与南苑街交汇处	均价5500元/平方米	位于福山区福海路与南苑街交汇处,小区内有多层、高层、小高层共18栋。现在销售为二期丽景蓝山,主力户型在50-100平方米之间。
阳光·首院	福山区汇福街与松霞路交汇处的东北角	待定	项目位于烟台市福山区,汇福街与松霞路交汇处的东北角,南至汇福街,北至盐场街(建设中),西至松霞路,东至规划路。一期包含别墅、洋房等产品。
香逸中央	福山区福海路213号(汇福街与崇文街之间)	均价5500元/平方米	在户型设计方面,客厅方正大气,尽显主人气派,独立餐厅;动静自然分区;卫生间干湿分区,3居室以上户型2个以上卧室朝南,大户型大而得当,每个空间都经过精心推敲,物尽其用。
卫城润景	福山区英特尔大道5号(卫家疃对面)	最高价3900元/平方米	位于福山信息产业城东北角,规划地块东临大旺路,西与世界500强雪花啤酒相邻,北至英特尔大道,南依凤凰山,向东、向西不足千米便是内外夹河,青山环抱。

## ●楼市一周

## 佳隆集团将举办红色经典音乐会

4月16日上午,由烟台市文化广电新闻出版局、佳隆集团共同主办,烟台市演出公司承办的庆祝建党90周年佳隆集团“向党献礼”红色经典音乐会将在烟台大剧院举行,烟台市庆祝建党90周年系列活动也将正式拉开序幕。

佳隆集团自成立以来,致力于烟台市的房地产开发事业,一直将“给客户创造价值”作为该公司的宗旨。公司所开发的佳隆学府铭座、佳隆花园、佳隆山庄、进德小区、塔山西组团等项目已经深入人心,拥有业主近万人。

在活动期间将会给予佳隆会成员购房优惠,即享受交两万抵五万,同时享受全款98折按揭99折的优惠,以此来回馈广大客户。

据了解,此次音乐会特邀我国著名的长春电影制片厂交响乐团担纲,我国著名指挥家洪震担任乐队首席,著名演员李秀文、王艳等担任演唱,并将打破以往单一的音乐演奏形式,汇集了许多耳熟能详的红色经典影视歌曲,以视听、演唱、交响相结合的演出形式,给广大音乐爱好者带来耳目一新的感觉。

靳利萍

## 万科·海云阁高层样板间高调亮相

4月9日上午,万科·海云阁高层样板间终于揭开神秘面纱。为配合样板间的首次亮相,万科在海云台会所举行为期两天的“绽放海云阁·欢乐嘉年华”活动。

据介绍,万科所采用的6大创新空间系统即:玄关空间系统、厅房空间系统、收纳空间系统、卫浴空间系统、厨房空间系统、家庭空间系统,通过对各地人居的生活习惯和实际需求出发,在规划设计的初期就进行户型使用

功能的设计,进而为业主提供了一种满足生活各种需求住宅。通过万科公司在深圳、上海、成都、北京20多个城市长达八年的成功实践,并对9万户家庭生活习惯进行深入调研,再结合烟台本地购房者的喜好,提前对烟台市场进行调研,提炼出了一种符合烟台人生活习惯的“全面家居解决方案”。万科海云台此次高层样板间亮相,对万科全面家居解决方案完全的诠释。

靳利萍