借力城市发展西拓,充分挖掘价值洼地

康和新城:奔向“一生之城”

文/片 本报记者 李园园

美国著名的里斯顿新城规划大师提出“为居住者提供一生居住所需”的人性化概念,即“一生之城”。一生之城,不再只是一时的选择,更将成为一生的认定和归宿,这也是康和新城努力追求的理想。

林峰工作照

住博会——高端访谈

借力西拓挖掘价值洼地 只楚片区即将迎来巨变

在康和新城的宣传册首页,有一段这样的描述:康和新城,百万平米大盘,拉开只楚片区整体改造的序幕。可以预见,三五年后,这里不仅是一个现代化的、充满都市感的居住新城,而且也是一个有山有水,风景优美的公园化居住区。

在老烟台市民的意识里,只楚片区是老工业区,环境污染严重。那么,康和新城为何选址于此?它哪来的底气预见三五年后的“美景”?6日,记者采访了烟台康和新城的开发商烟台城发置业有限公司总经理助理林峰。

说起为何选择在只楚片区开发建设住宅小区,林峰说:“这是一片价值洼地,具有很大的升值空间。”烟台城市发展西拓,给这里带来发展机遇,随着西部区域开发项目增多,必定会带动只楚板块项目的发展。只楚片区整体改造规划方案已基本敲定,只楚片区将被打造成西部的中心,未来将成为集商业、集贸、文化、行政为一体的城市综合体。而康和新城处在只楚片区规划的“中部智慧城”位置,存在较大发展空间和升值潜力。

“只楚片区以前虽是工业区,但污染企业基本已搬离或倒闭,这里欠缺的是开发。”林峰说,康和新城的建设将拉动西城巨变。

物业质量堪称首屈一指 依靠品质博得良好口碑

烟台城发置业有限公司是烟台市城市建设发展有限公司下属企业。烟台市城市建设发展有限公司为国有独资企业,主要承担市重点城市基础设施项目的融资、投资、建设及经营,曾先后筹资用于国际会展中心、养马岛广场、养马岛大桥红旗路、魁星楼隧道、黄金顶隧道、夹河大桥、滨海路绿化及火车站等大型市政重点工程项目的建设。目前,公司投资在建的项目还有烟台城际铁路。

国企开发,最注重的是品质保证。“康和新城作为烟台市城市建设发展有限公司的首个宅建基地,继承了城建高质量的工程优势,物业质量跟品质在烟台市绝对首屈一指,这是很多开发商无可比拟的。”林峰告诉记者,一、二批次开盘售罄,在客户群中形成了良好的口碑,“作为一个国企,城建给我们赢得了好口碑,我们就想利用国企的力量,为市民提供更多的服务。”

耗资千万打造园林景观 康和新城将成“一生之城”

“建设美丽烟台,创造健康生活”的开发理念,一直贯穿于康和新城的项目建设中。康和新城紧邻万亩山林,依山而建,本身就是山居之城。但为了给居民营造一个更宜居的生态环境,烟台城发置业有限公司将耗千万元巨资打造园林景观,巧妙地将山体景观延伸到小区环境之中。

“除此之外,还有4万公顷城市花园作为配套,登山健身、踏青采风等,让市民安享一生之城。”林峰介绍说,一生之城的核心旨在环境配套、社区配套,产品相态上能够“自我成长”,即能够充分考虑居住者的感受,满足他们在不同生活阶段不断变化的需求。

“区内园林景观作为环境配套,是康和新城一个新的吸引点。”林峰说,康和新城将努力打造成一生之城,从住宅到公寓到叠拼户型,类型多样的产品可满足居住者多元的居住需求;从学校、医院等公益性服务设施到休闲娱乐等商业性设施,齐全的配套可满足业主日常生活所需。“区内还专门留出两块地,烟台市教育局将在此建1所中学和2所小学。”

康和新城,不再是一时的选择,更将成为一生的认定和归宿。

一线品牌几乎全都来了 下半年烟台楼市走向何方

地产锐评

转眼,2011年已经走过半年。烟台楼市在观望中一路走来,经历了3月的试探,4月的预热,5月的疯狂,6月的放量,下半年烟台楼市又将上演什么样的连台大戏呢?现在就让我们做一次勇敢的猜想吧。

房价,永远是楼市中受关注度最高的关键词。是涨还是降,市场上永远有两种声音。那么,烟台楼市下半年房价走势将会如何?

2009年底,万科圈地芝罘岛,揭开了外来品牌抢滩烟台的序幕。自此,天房、龙湖、越秀、保利、中铁、中海、中冶、中建、中粮、万达、华润等十几家一线品牌房企先后进驻烟台。一时间,这个美丽的海滨城市成为炙手可热的开发热土,楼面地价快速上涨。同时,钢材、水泥、沙子等建材价格持续上涨,建造成本不断提高。再结合上半年楼市的成交情况,我们可以看到,目前烟台楼市刚需产品供不应求,开盘就完成销售85%的楼盘比比皆是。因此,我们有理由认为:下半年烟台房价仍将平稳上涨。

再说限购令。目前济南、青岛已经限购,作为GDP前三甲之一的烟台,会不会也招来限购?

近期,烟台也将限购的风声越来越紧,整个房地产行业都在关注。原因无他。自2009年底,一线品牌房企几乎全部进驻烟台,土地市场极度活跃。同时,大品牌项目入市,带动周边项目房价不断上涨。由于龙湖项目的进驻,养马岛片区已经成为目前烟台楼市最热的区域。整体房价从去年的4000元/平方米攀升到目前的接近6000元/平方米。有消息称,烟台已经进入房地产调控督察组的监控视线。

限购的最终目的还是要控制过快上涨的房价和过热发展的房地产市场。目前烟台楼市的发展状况是否属于过热发展,房价是否属于过快上涨,尚未有官方的定论。然而,楼面价格的上涨和各区房价的上涨却是不争的事实。至于是否属于过度,还要看下半年市场的变化。 宋振东