或依山傍海 或坐拥繁华

盘点港城售价过万楼盘

专刊记者 宋振东

烟台，自2009年底，继阳光100、世茂地产之后，万科、龙湖、中建、中粮、保利、天房等品牌房企大举进驻烟台，揭开了烟台楼市快速发展的序幕。目前，烟台楼市部分高端楼盘售价早已突破了万元大关。纵观这些突破万元的楼盘，要么海景盘，要么是山景盘，再要么就是坐拥繁华地段。自然景观资源的稀缺和城市繁华地段的价值，成为这些高端盘售价过万的重要原因。

>>海景楼盘诱惑无限

烟台，作为海滨城市，最让人痴迷和喜爱的就是那一望无际的大海，蓝天之下，碧波万顷。有多少人，因为这片海，来到了烟台，留在了烟台。正如冰心所言："一提起烟台，我的回忆和感想就从四方八面涌来……"在烟台买房子，人们也便无可救药地爱上海景房。然而，海岸线长度是一定的，出售一块便少一块。正是这种自然资源的稀缺性，不断拉升海景房的价格。

以位于环渤海国际性港城烟台的黄金海岸线——天越湾位于烟台市滨海中路，包括别墅和高层。该项目占地面积1190亩，另外还拥有1500亩私家海域的使用权和小区西侧370亩黑松林生态公园的使用权。

目前，南山·马山寨海景豪庭、东上海赋、天越湾、世茂·海湾1号、天鸿·凯旋城等为代表的滨海高端楼盘销售价格已经突破万元大关，以大平层海景资源为主。

>>山景楼盘养生首选

山海宜居成就了魅力烟台，而仙境烟台的感受更多的来自于一座座山川。烟台多山，清晨起来，半山腰以上常常会笼罩着一层薄雾。远望过去，让人以为那是一座座仙山，渴望像神仙一般居住其间。

如果说外地人喜欢海景房是因为大海，那么，桃源一品、御景观城、万泰·麓溪公馆2期等依山而建的高端楼盘，则更加符合土生土长的烟台本地人的喜好。每天，满山茂密的植被还释放大量的清新空气，成为养生居所的最佳选择。

以位于莱山区魁星楼隧道东口的桃源一品为例，项目三面环山，地处天然坡地之上，中心花园中规划TOWNHOUSE别墅，每户设前院、后院和下沉式庭院，形成独有的"一墅三院"格局，负一层和车库与下沉式庭院相连，留出的一处天然的创意空间。同时，项目距离大海仅1000米，在家里可远眺大海。

>>黄金地段坐拥繁华

每个城市繁华地段的楼盘永远都是最抢手的。原因无他，其处于城市核心的区位价值决定了这些楼盘成为人们追逐的对象。这类项目交通便捷，区域优势凸现。

天鸿·凯旋城，东至虹口路，西至规划中的南山路，南依二马路，北临滨海广场，处于未来烟台市潜在的CBD黄金地段，目前的售价为11000元/平方米。而银都·新城市广场、世茂·海湾1号等南大街沿线的楼盘售价已经突破万元，而紧靠烟台大学且位于迎春大街北头的万象城·九如曦岸售价也达到了万元。

高端住宅四大特征

1、地域特征：

地域优势是高端住宅所具有的最为典型的特征之一，比如城市的政治中心、商务中心、金融中心、新型产业密集区以及城市外围有风景资源的超低密度的住宅等等。

2、资源特征：

可以把资源分为产品的外部资源和内部资源两个方面，外部资源包含交通资源、教育资源、自然环境资源、历史资源、城市战略资源等等；而内部资源则涵盖了产品品质资源、配套资源、服务资源等。物以稀为贵，资源是不可再生的，豪宅之所以称之为豪宅，就是它占据着其他项目无法企及的众多稀有资源。

3、产品特征：

高端住宅的各种产品性能指标明显超出一般平均水平，主要表现在产品套型面积、空间尺度、设备标准、服务标准、配套标准等方面。产品的优劣不单是指绿化率、容积率等几个简单指标，更要有鲜明的主题特色和丰富的文化元素、对业主的私密性、尊贵性都会有更高的标准。

4、客户特征：

高端客户主要产生于社会的中坚力量，所谓的"白骨精"一族——白领、骨干、精英，就是对部分高端客层精准的定位。高端客户会拥有坚实的经济基础、特定的价值取向、丰富的生活背景、独特的居住习惯和较高的文化品位，这些异于常人的特征又使得他们对住宅的居住品质有着超过一般标准的要求。

他们或许是企业高管人员、金融人士或许是私营业主、外籍人士、海归人士等，总之是处于社会金字塔尖的少数富裕阶层。

编辑：夏超 美编/组版：贺妍妍

港城万元房并非狼来了

专刊记者 闫丽君

"近期价格稳定，每平方米均价在万元左右。"连日来，尽管有消息报道称全国好多城市的房价出现停涨，也尽管青济烟的房价环比有了下降，但是这些似乎都不会影响到港城万元户的持续存在，烟台的房价一度曾突破万元大关，尤其是那些品牌位置俱佳的一线海景楼盘。

"我们项目依山傍海，位置极好"、"该楼盘开发商是国内一线品牌房企，拥有品质保证"、"楼盘所在区域，升值空间大，投资潜力佳"……不少"万元户"楼盘的置业顾问使尽浑身解数推荐自己的项目，让您觉得似乎万元买房很值得。

据一项监测数据显示，不少万元房都在沿海一线，以莱山区、高新区以及牟平区居多，像云顶蓝山、金地澜悦，龙湖葡醍海湾、天越湾、御景观城、名敦道等，不过海阳的沿海一线楼盘，也因为亚沙会，身价倍涨，特别是精装修的海景房，房价也都相继破万元，这个则以海阳宝龙城为例。

对此，某楼盘的项目负责人告诉记者，烟台目前还处于一个价值高地、价格洼地的阶段，房价过万理所当然；另外，从全国的情况来看，随着可开发地块的逐渐变少，价格涨高也算是一个普遍现象。

不仅新房如此，二手房市场也赶趟儿似的，想沾一点"金九银十"的光。"客厅里，看您的孩子在教室读书"、"××小学进驻"……对于一些学区房源来说，傍万元显然底气十足，因为再亏不能亏孩子，所以孩子上学成了他们的主打名片。业内人士告诉记者，学区房一直是楼市中的重要因素，不仅能拉高新房的价格，不少二手学区房也水涨船高。

据记者走访了解，在这些万元盘中，购买者主要是私营业主，能占到50%左右，此外，一些传统高收入群体，如医生、教师等也是主要的购买者。对此，某项目置业顾问认为，任何一个城市都会有各个层次的消费者，虽然烟台的人均收入不是很高，消费者的消费习惯也比较保守，但是高价房的需求者还是有的，是一个正常的现象。

"不同的人收入差距很大，万元房等高价房确实有一部分需求者存在，"准备购买别墅的市民李先生认为，"现在一二线城市的房价早就破万，甚至高达好几万，对于烟台而言，再过十几年，每平方米2万元的房子也不是不会有。"他表示，从长期的趋势来看，经济的发展会带来更多的高收入群体，越来越多的高价房也会不断出现。

烟台均价过万元楼盘推荐（部分）

楼盘名	区域	物业类型	均价（元）	开发商
御景观城	莱山区	多层，小高层	11000	山东邦捷企业集团有限公司
南山·马山寨海景豪庭	高新区	多层，高层，商铺，公寓	10000	南山置业
银都新城市广场	芝罘区	高层	11000	烟台银都实业有限公司
万泰·麓溪公馆2期	莱山区	高层	10000	山东万泰置业
天越湾	高新区	高层，别墅	14500	山东银和怡海房地产开发有限公司
万象城·九如曦岸	莱山区	小高层，商住楼	10000	山东华都置业有限公司
桃源一品	莱山区	别墅，公寓	11000	烟台华滨地产
天鸿·凯旋城	芝罘区	多层住宅	11000	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司
海景星辰商务酒店	开发区	小高层，公寓	10000	山东新时代房地产有限公司