

年末市区两宗地溢价成交

分别是莱山区第二实验小学北侧A、B宗地

烟J[2025] 2002号莱山区第二实验小学北侧A宗地

- 总建筑面积**3.59万平方米**
- 成交价**3.09亿元**
- 折合楼面价**8607元/平方米**
- 溢价率**6.55%**

烟J[2025] 2003号莱山区第二实验小学北侧B宗地

- 总建筑面积**7.62万平方米**
- 成交价**6.45亿元**
- 折合楼面价**8465元/平方米**
- 溢价率**5.74%**

YMG全媒体记者 杨健

12月12日上午10点,莱山区第二实验小学北侧地块正式成交。在分别经过20轮和36轮的激烈竞拍之后,A、B两宗土地分别由烟台蓝天置业有限公司和招商蛇口(山东)投资开发有限公司各自摘得。

这是时隔4年多来,烟台土地市场再度出现多轮竞价、溢价成交的情况。伴随着住房“以旧换新”政策实施在即,以及2026年多个高品质住宅项目相继进入交付期,此次成交是市场格局重塑、竞争维度升级的序曲。

两宗地为何成为房企眼中的“香饽饽”

莱山区第二实验小学北侧地块成交,实则是一场绵延了大半年的“拉锯战”。今年4月烟台市房地产业和建筑业高质量发展大会上,烟台推出9宗优质地块,全部拿来造“好房子”。地块区位、用地面积、容积率、周边配套、开发程度等,全部“拆开揉碎”,呈现在城市合伙人面前。而其中,备受瞩目的便是莱山区第二实验小学北侧A、B宗地,这块合计10.35公顷的中心区优质地块,定位为城市一级住宅用地,未来将分别规划建设3.59万㎡和7.622万㎡高品质住宅。

历经8个月市场发酵,各路房企眼中的这块“香饽饽”,价值早已不止学区一途。

从区位看,该地块属于烟台中心区的优质资产。莱山区作为城心,近年来发展迅猛,产业集聚(信息技术、核电装备、节能环保等高端产业)、地块周边有已经通车的翰文路,毗邻莱山区第二实验小学、“划片”二中东校学区,路网完善,生活便利,配套充裕,属于典型的“熟地”。在土地供应整体收紧的背景下,2025年烟台市区住宅用地计划供应量较2024年下降了46.37%,中心区优质地块更显稀缺,其“压舱石”价值愈发凸显。

从规划看,该地块容积率分别低至1.05和1.1,这在中心城区极为罕见。低容积率意味着可以规划更多低密洋

房或叠拼产品,拥有更宽的楼间距、更大的绿地和更舒适的尺度感,这正是当下高端改善群体的核心诉求。

从政策看,该地块远期规划建设“好房子”,按照烟台高品质住宅建设技术导则,允许封闭阳台一半面积不计容,社区配套用房不计容等,进一步提升了项目的实际得房率和品质营造空间。

从远景看,一年来烟台高品质住宅“卷”户型、“卷”配置已成行业大势,而坐落于中心区黄金地带的莱山区第二实验小学北侧地块,无疑是抢占未来烟台高端住宅市场的门票,此地打造的“好房子”,无疑是下一轮楼市周期中的品牌高地、产品标杆。

双双溢价,带给烟台楼市什么样的期待

作为年末最受关注的“好房子”,12月7日,蓝天·翰文苑首期开盘便创下了105套、销售金额“3.7亿+”的年内新高。此前,蓝天·博识雅苑五一假期第一天推出的100套房源全部售罄,销售额突破2亿元,签约率达到100%。一句话,烟台楼市不缺房子,也不缺买家,缺的是真正解决市民居住痛点、满足各类改善需求的“好房子”。

从“有的住”转向“住得好”,从追求面积、地段和配套,到追求多种生活场景的一站式满足,市民的购房逻辑早已改变。真正的“好房子”不愁卖,正是房企敢于溢价拿地的底气所在。

而作为多轮竞标的参与者,稳健的本地龙头和有战略定力的全国性央企,此前的“好房子”战绩,也能给予购房者更多憧憬。从博识雅苑到翰文苑,再到即将启动的竹林路项目,烟台蓝天置业有限公司正沿着“做城市品牌”的路径坚定前行。此次参与抢地,是其巩固在莱山核心区优势、延续产品口碑的必然选择。招商蛇口(山东)投资开发有限公司自2013年进驻烟台以来,连续三年列企业成交金额榜第二名(2022年-2024年)。截至目前已在烟台开发落位项目三个,其中,招商马尔贝拉及雍景湾开盘以来持续热销,多年位居项目

成交排行榜前列。今年11月,招商蛇口发布“招商好房+”品牌战略,此次拿地无疑是其新战略在烟台的重要落子。

企业信心满满,市民“鸟枪换炮”,也正逢其时。7月底,烟台最新出台的楼市新政“组合拳”力度空前:卖旧买新最高补贴1万元、多孩家庭发放购房优惠券、阳台减半计容提升得房率、公积金贷款额度上浮、首套房利率降至低位……新政“组合拳”直接降低了购房成本和门槛,精准刺激了改善型需求。伴随着2025年楼市“下半场”的风起云涌,2026年楼市的“上半场”,更值得期待。

2026年研招初试烟台考点公布

本报讯(YMG全媒体记者徐峰)近日,烟台市教育招生考试院发布2026年全国硕士研究生招生考试(初试)提醒,2026年全国硕士研究生招生考试(初试)将于2025年12月20日至21日进行,烟台考点信息一并公布。

根据烟台市教育招生考试院公布的考点信息,此次研招初试考点有:

烟台经济技术开发区实验中学、烟台经济技术开发区第一初级中学、烟台经济技术开发区第二初级中学、烟台经济技术开发区第四初级中学、烟台经济技术开发区第六初级中学;

烟台第一中学、烟台第二中学芝罘校区、烟台第三中学、烟台第四中学、烟台芝罘中学、烟台第十中学、烟台第十一中学、烟台第十三中学、烟台市祥和中学、烟台福安中学、烟台港城中学;

牟平一中、牟平育英艺术中学、牟平实验中学、牟平宁海中学、牟平文化中学东校区;

山东省蓬莱第一中学、山东省蓬莱第二中学;

山东省莱山第一中学、烟台永铭中学、莱山实验中学观海校区、莱山实验中学滨海校区、莱山区初家中学(永铭南校区)。

需要提醒考生的是,考生进入封闭区和考场时需要接受两次人工安检、一次智能安检和人脸识别检查。考生只准携带规定的考试用具(如黑色字迹签字笔、铅笔、橡皮等)或招生单位在准考证上注明的所需携带的用具。严禁携带任何书刊、报纸、稿纸、图片、资料、手表,具有通讯功能的工具(如手机、智能眼镜、智能手环),照相、扫描等设备,或有存储、编程、查询等功能的电子产品以及涂改液、修正带等物品进入封闭区和考场。不要携带钥匙、充电器、磁卡、打火机以及金属材质的手镯、戒指、项链、发卡等物品,尽量不穿戴有金属装饰品的衣服、鞋帽等,避免反复安检,影响正常入场考试。全部考试科目均不准予携带计算器。

根据教育部相关规定,开考15分钟后,迟到考生不准进入考场参加当科考试。需要特别注意的是,考试期间每位考生的考点不变,但每场次考试一般都要更换考场,考生务必提前对照准考证查看考场位置,不要因走错考场耽误考试。

考生如发现违法行为,应及时向公安机关报警;如发现考生违规行为,应及时向烟台市教育招生考试院举报,举报电话:0535-2101810。