



喜欢居高望远的菜都人

时而保守时而开放,追求前卫更恐出格

本报记者 董惠

作为一个三四线的小城,因菜而富的寿光近年房价鲜见起落,一直稳健地攀升。

伴随寿光经济水平的不断攀高,农民进城买房所占比重超过1/3;相比其他城市更“受宠”的多层,高层在寿光更“吃得开”;“80后”、“90后”等年轻人渐成购房主力;高档大户型大行其道。

对于寿光人,有人给出这样的评价,时而信守时而开放,不愿被认落伍,更恐过于出格。住房上的变化,折射出寿光人日渐富裕的生活和独特的消费观,在寿光城买房子,过城里人生活,就是这么简单。

六年房价路线,见证城市变迁

作为一个三四线城市,寿光房地产真正的发展开始于2006年。

六年来,寿光房价从“2时代”悄然奔三、追四。楼市六年,更见证了这座小城的风云变幻,迅速崛起。

单就商品房来看,在2006年,交易平均价格每平方米仅为2100元,到2007年,2300元,而到2009年上半年,均价才突破2500元。

但跟全国大多数城市一样,2009年下半年,寿光楼市也像被打兴奋剂,房价开始一路飙升。到现在,寿光房管中心的一位工作人员还清晰地记得,“仅仅两个月时间,寿光房价每平方米疯涨了近千元。房价虽然呼呼上涨,可那时的房子却

是有一套卖一套”。

而在那疯狂的两个月后,寿光房价也都在长时间的“原地踏步”,到现在,寿光房子均价在每平方米3500元至4000元之间。

谈到寿光楼市的现状,不少房地产业内人士分析,受到前两年国家调控政策的影响,寿光房地产住宅投资的力度相比往年同期已经明显减小了。另外,受到资金等方面压力的影响,部分房地产项目也已停止开发新楼盘,反而将重点转为销售已有库存。

面对当前的房产形势,一些购房者担心未来的房价会随着大环境的调控继续下跌,也开始持观望态度。买或者不

买,成为市民纠结的难题。而现在寿光市民踊跃购房的火热场面也在去年年末后明显降温。

尽管如此,大部分开发商却并不悲观。

毕竟他们知道,目前寿光的楼市价格和寿光人民的收入水平相比,仍然处于一个相对合理的比例范围,寿光目前的房价并没有超过老百姓的经济和心理承受范围,未来一定时间内,寿光楼市的需求和销售量还是可以预见的。

考虑到实际情况,寿光房地产市场的价格将会在稳定中略有浮动,但寿光刚性需求大量存在,这也支撑着寿光房地产仍在向好的一面发展。

“菜都”里的购房哲学

2011年,对于中国的房地产市场而言,都是非比寻常的一年。各种调控政策发威效果开始显现。中国房地产业遭遇前所未有的“攻坚战”。

但相比而言,当年寿光楼市进入三月份后,似乎并未受到“新国八条”政策太大的影响,整体而言,楼市从3月开始逐步升温。晨鸣·威尼斯小镇公开选房、中阳集团双项目齐亮相,部分房地产企业开始发力。不仅市区的几个品牌房地产项目开始进行大规模的宣传,而且寿光周边乡镇上也开始有房地产项目崛起。

由于一直以来,寿光房地产市场

产品形式单一,低端产品重复建设现象较为普遍。正因此,像玫瑰园、中央华府、中南世纪城等高端产品入市时,大部分消费者缺乏品牌意识,更不敢贸然消费。但随着部分高端产品的入住,越来越多的购房者逐步尝到了高端项目的甜头。

而之所以如此,不少业内人士分析,这或许源于寿光人独特的消费心理和购房哲学。

在一项调查报告中曾介绍,作为一个外来人,最初的接触,寿光消费者有着与一二线城市不同的鲜明特点,他们时而保守时而开放,不愿意

被认为落伍,但更恐惧自己过于出格;他们乐意花费上千元购买那些功能炫目却很少被用到的“山寨”手机,但却拒绝为国际品牌功能卓越的运动鞋支付溢价;他们在购买食物时锱铢必较,但却为高档电器一掷千金;他们喜欢在网络上搜索消费信息,详细比较,但最终让其下定决心的还是邻居的一句推荐。

这就是寿光,正在快速崛起的三四线城市。

这就是寿光人,虽然面对选择不太自信却向往美好生活。他们手里有钱,更舍得在房子这件事上花大钱。

咋也没想到进城买了房

即使往前看个五六年,寿光农民张家国自己也难以想象,现在的他们,上午在大棚里干完农活,扔下家伙什,开车进城就能看看自己在城里的新房子,憧憬一下自己未来的“城里人”生活。

尽管裤管上沾着的泥巴,历经风霜、粗糙的皮肤与日渐美好的城市环境在初来乍到者看起来似乎有些格格不入,但在寿光人心中,在老家辛苦种上几年大棚,换个以往看来城里人居住的房子,这不值得大惊小怪。

农民“组团”进城买房,现已成为寿光人的一种生活态度。

而这从寿光相关部门在近年来给出的一项统计数据中也可窥见一斑:2010年,寿光农民进城买房比重已达到购房总量的37%。

确实,寿光作为一个高速发展中的三四线城市,这两年通过蔬菜及相关产业的高速发展,农民种上一年的大棚蔬菜,收入基本都能达到5万至10万元。农民腰包越来越鼓,为了提升生活档次,改善生活水平,方便子女就学,越来越多的农民也盼望着过上城里人的生活。

于是,近几年来,他们不仅在老家

盖新房,而且还在以前似乎遥不可及的城里买楼房。加之,农村人口城市化进程的不断加快,很多农民进城务工,在城市定居的需求也在不断上涨。越来越多的寿光农民过上了“城里有楼、村里有家,来回两头跑”的生活。

对此,当地某楼盘的一位销售经理也曾说,自进驻寿光以来,虽所建楼盘以“高端居住社区”定位,消费对象聚焦在“巅峰人士”。可整个一期楼盘500户全部卖完,其中乡镇居民300多户,占到了60%。寿光人追求的生活品质逐步增高。

住得高才能看得远

在土地日益稀缺的今天,城市都在往高处发展,高层逐渐已经成为城市住宅的发展趋势。正因此,在中国,高层、高端楼盘大量涌现,而这也成为多数城市让自己向现代化城市迈进的重要一步,也是城市建设日趋成熟的标志。

寿光楼市发展亦是如此。但相比,其他城市中更受青睐的多层住宅,近些年进入人们视野的高层在寿光似乎更“吃得开”。

高层可以弥补多层住宅低层潮湿、上下楼不便、视野狭窄的缺陷。住在高

层的居民可以享受到比多层住户更多的新鲜空气和开阔的视野。较好的户外景观效果,对居住者来说无疑是一大生活享受。

另外,主推高层楼盘的小区内,绿化区域和公共空间的设计也更加灵活和人性化。小区内的水系和绿化景观,提高了小区档次,也提高了居住品质。户型发展和小区设施的不断完善,让高层更加宜居,也可以看得更远。

自2009年开始,寿光的高层住宅日渐增多。而寿光人对于高层住宅的看法

在经过极为短暂的抵触后,也迅速演变成认可及追捧。

有数据显示,2009年底,寿光已建成和在建的高层建筑有122栋。到2010年9月份,已建成和在建的高层建筑已有269栋,比2009年翻了一番多。而近两年,更如雨后春笋般,一发而不可收拾。

而寿光高层建筑的发展不仅仅代表了这座城市建设的巨大进步,同时也反映了寿光人对新生事物认可及向追求高品质的生活不断前进的脚步。

