

# 刚需旺盛 年轻人买房不将就

专刊见习记者 侯博议

受各种条件限制,“脱单”一族在考虑房型时,似乎并没有多少备选方案。幸运的是,众多开发商对年轻客户的需求了如指掌,推出了不少针对这部分人群的刚需产品。

## 刚需的标准也在变化

实际上,年轻人们对刚需的理解也是在变化的。80后的王统超供职于芝罘区某商贸公司,在外人看来,他是典型的“白领阶层”。“刚工作的时候,我只想买一套小面积的房子,交通便利一点,上班方便。”但是现在,他的想法有些改变了,要为以后做一些打算,必须一步到位。他掰着手指给记者列出现在的需求:“交通方便;户型合理;价格适当;得考虑以后孩子上学的问题,最好附近能有学校;因为家里有老人要照顾,所以一定要适合三代人一起居住。这样的房子现在有点难找。”

在人们的印象里,刚需人群对房子的要求应该不高,能遮风挡雨即可。但以王统超为代表的这些年轻人的看法,彻底颠覆了这种传统印象。他们面对工作时间短,积蓄不多,结婚生子、老人赡养等多个问题,而且能承受的总房款又不高。还有考虑交通、配套、社区环境等多个问题,所以只能一等再等。

## 南部新城成为地产新宠

南部新城位于芝罘区红旗中路以南,包括世回尧街道办事处、黄务街道办事处、卧龙经济园区。近年来,青年南路、通世南路、机场路相继贯通,四通八达的交通网将南部新城与市中心的距离缩短到不过二十分钟,大大提升了生活工作便捷度。

供职于海港路一家广告公司的冯女士,刚在青年南路黄务段买了自己的房子。“地图上看起来有点远,但一趟公交车就能直达,还算方便。”今年8月份刚“脱单”的冯女士说起自己的这套房子,还是挺满意的。“而且价格并不算贵,公积金贷款之后,压力也不大。”

南部新城中,面向刚需的楼盘的均价基本在每平方米5000至7000元,相对市中心区域,价格优势很明显。而南部新城发展速度也很快,红星美凯龙、乐天家居、乐天玛特的落户,颇具规模的汽车城及品牌汽车4S店进驻,都在拉动这里的人气。

最让她满意的是,小区后面就有一片小山坡。她对记者说:“虽然没有海景,但环境也很好,



周末约朋友爬爬山也不错的。”

南部地区素来被称作烟台的“绿肺”,空气质量非常优良。星罗棋布的樱桃园,也为平时休闲提供了好去处。

## 福山区吸引外地年轻人

南部新城吸引着芝罘区的年轻人,而与开发区仅一路之隔的福山区,却颇受工作在开发区的年轻人欢迎。与芝罘区不同的是,开发区分布着众多大型企业,这里集中了大量外地来烟的年轻务工人员。他们在烟台的工作稳定之后,就想在这里安家落

户。距离不远价格也不贵的福山区,自然成为他们的首选。

纵贯福山区的福海路上,集中了福山区不少楼盘的销售中心。“光棍节”之前的这个周末,售楼处里的年轻人普遍增多。福山一楼盘销售经理李先生告诉记者:“福海路一带算是福山的核心区域,但楼盘价格却不像市里那么高。我们推出的小户型正符合在开发区工作的这些年轻人的需求,所以人气还是能保证的。”

对于周边配套还不太完善,李先生并不讳言:“现在看来基本都集中在振华附近,但随

着人口越来越多,整个福海路都会发展起来。我们这么多楼盘的开售,也会带动周边经济的发展。毕竟年轻人集中的地方,肯定会有很强的消费能力。”

除了来自开发区的购房者,福山区还吸引了来自周边县市的购房者。“孩子进城工作稳定了,就想把父母也接过来。”李先生说,这一个周末,就接待了三批来自栖霞和招远的看房客。而对于这部分人群,他们更注重100平方米以上的房子。“至少两居室,这样老人和孩子可以互不干扰。如果能有个给小孩的小房间,就更受欢迎了。”李先生说。

## 记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

**1、市民王女士来电:**我现在住在开发区昆仑山路88号羲龙公寓,又到了供暖季,物业要我们交两千元的设备费。去年因为费用太高我们就没交设备费。能否帮我们问一下为什么要交这笔费用?

**羲龙公寓物业工作人员答复:**这个小区交暖气费是按工业用暖的价格36元/平方米;为了更好的供暖,我们小区上了套设备花费六十多万元,这些钱需要业主分摊,向业主收取设备费。今后供暖就能享受住宅供暖价格了。

**开发区热力公司办公室工作人员答复:**新建的小区物业在入网时我们只向开发商收取入网费;我们收取供暖费是按土地性质来划分的,羲龙公寓的土地性质不是住宅用地,因此住户

要按工业供暖费的价格收取。

**2、市民吴先生来电:**我在幸福片区一个楼盘的二期给孩子买了套房子。但现在孩子在外地读书,将来不一定会回烟台了,我想先把房子卖了。将来到他定居的城市再买房子。我已经交了首付,在未取得房产证前能否买卖?

**烟台保利置业:**如果只签了合同没办网签,业主要想买卖的话改合同就可以了。如果已经办理网签,就要到税务局缴纳二套房税再到房管局办理过户手续。该业主如果还办理住房贷款就要把贷款一次性还清再买卖。

**3、市民杨女士来电:**怎样查询在住建局已经备案的本人购买的房产合同号和合同内容?

**烟台市住房和城乡建设局:**合同备案后您将收到商品房买卖合同《备案回执单》。如您手中的合同的编号和回执单上的编号一致,则可证明您手中的合同是备案的正式合同,或者本人带身份证和备案回执单到房产交易中心查询。

**4、市民邹女士来电:**通世新城小区50号楼2单元楼门掉落半年了,却一直没人来给修理,住户安全得不到保障。冬天风大,把垃圾都吹到楼道里,让人很担心,我们该如何解决?

**烟台市住房和城乡建设局:**在保修期内有质量问题,住户首先要及时地将问题反映给建设单位(开发商),以便及时处理,若建设单位不履行维修义务,可以到市质监站(2119207)投诉协

调处理。

**5、外地市民郝先生来电:**今年夏天到烟台旅游觉得烟台是个宜居养老的好地方,于是上个月就在烟台买了毛坯房和地上车位。但我想10年后退休来住时再装修,请问这10年中用不用交物业费和管理费?毕竟我人、车均没有人住小区,请问具体的法律法规和相关行政规定是什么?

**烟台市住房和城乡建设局:**《山东省物业管理条例》第七十一条 已竣工尚未出售或者尚未交付的物业,物业服务费由建设单位承担。已交付的物业,物业服务费由业主承担,建设单位与业主另有约定的除外。

物业交付后长期空置的,其物业服务费收费标准应当在物业服务合同中约定。

《物权法》第七十二条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利不履行义务。

**6、市民赵先生来电:**我刚在金象泰·温馨家园物业处交了住房维修基金,为什么没有正式发票而只开收据?

**烟台市住房和城乡建设局:**按照《烟台市住宅专项维修资金管理暂行办法》规定,新建商品住宅、非住宅的首期维修资金由开发建设单位代收。如果开发商住宅专项维修资金已经交存至烟台市住宅专项维修资金管理中心,我们统一出具由省级财政机构统一监制的维修资金专用票据,可与开发商进行沟通去换取正式的专用票据。

## 国翠又增新景观 公立寄宿小学落成



国翠公立寄宿小学落成

现代社会的生活节奏以及工作压力比较大,家长没有时间每天接送孩子。在公办寄宿制学校资源匮乏的背景下,私立寄宿制学校出现生源爆棚,一床难求的局面。烟台的寄宿学校这几年在地方主管部门的推动下,开始逐渐完善。

目前烟台市的寄宿学校以中学为主,寄宿小学的资源还极为匮乏。据悉,于2011年审批通过的原金沟寨小学改建烟台国翠寄宿小学,教育硬件软件均已国际领先的寄宿标准建设和配置。

烟台的寄宿教育资源将得到进一步完善。

金沟寨小学改扩建项目国翠小学,规划占地面积10327平方米,建筑面积6488平方米,设计规模15个班,可容纳学生约675人。学校分为两栋单体建筑,一个4层的教学楼和办公楼连在一起。另外设有一个生活楼,主要用于学生的宿舍和餐厅,配备一个现代化的风雨操场。11月2日,国翠小学主体均已完工,工程方面仅剩操场部分,预计在供暖前小学将正式交付使用。