

D₀₂ WEI FANG LOU SHI 《潍坊楼市》

今日潍坊

养老地产将成楼市新刚需

本报记者 周锦江

随着市民生活水平的提高,房地产市场也开始逐渐细化,养老地产、旅游地产等都是近来比较火的楼市词汇。随着老龄化的加剧,养老地产尤甚。记者在采访中了解到,不少老年人对晚年生活都已经有了明确的诉求。比如,居住区域配套、医院、市场、周围邻居等。

在潍坊,养老地产概念不算新鲜,产品却还极少,除华都等极个别的地产项目外,目前还鲜有楼盘明确给自身定位养老地产。虽然名字不叫,但其养老属性却已经具备。记者在采访中注意梳理了几类地产项目,以飨读者。

自住型房产

代表:华都颐年园、福旺花园

风光秀美的浮烟山,人才济济的大学城,设施齐全的健身广场,高标准的新型农村社区……看尽城市繁扰,行至浮烟山下,绿色桃源便得。诸峰林壑尤美,山行不需几百米,便可渐闻水声鸟鸣。

近年来,浮烟山下街道社区高标准推进小城镇建设,统筹解决城镇的产业发展、基础设施、公共服务等一体化问题,尤其在环境方面成效卓著,提升城镇综合实力和承载服务功能,将文化旅游、健康养老、院校经济作为三大立足之本。

按照当地望留街道的设计规划,以全省养老行业领军企业华都颐年园为龙头,规划建设健康产业园,打造集托老养老、康复保健、老年产品研发于一体的健康产业示范基地,打响养生福地品牌。

福乐多超市、潍医附属医院分院等相关配套都已经完备,饱受城市雾霾污染之苦的老人,寻找一份清静之地,这块区域将是近郊首选。在潍坊医学院工作的李女士给老人在福旺花园买了一套房子,周末或者晚上去看望老人,从市区驱车20至40分钟,距离刚刚好。老人出门就可以爬山、目之所及都是绿色,以此为代表的项目在浮烟山周边还有不少,但这样的地块却比较稀缺

投资型置业

代表:万达广场、中建大观天下

潍坊将老体育场这么有时代印迹的场地平覆万达广场,如此大的手笔,在市场化招商运作的背后,更多的是对万达神化的信任的渴求。

万达一直以为传递的信息是,时尚气息浓厚、近乎严苛的运作流程、火爆异常的商圈等,与养老地产似乎毫无瓜葛,包括万达自身在产品设计和推广上与养老并无太多关联。不过记者在采访中恰恰碰到了以此产品作为养老投资型置业的客户群。

原国企退下的赵先生有自营产业,收入颇丰,在万达广场推出时就自购了一个商铺、一间loft小公寓,赵先生说,这个一铺一房就是未来他的养老钱,自此再无资产贬值之虞。

除了商业,还有另外一个升值保值类房产就是学区房,其升值的潜力可谓疯狂。一次饭桌闲谈中,好友提及,多年前误打误撞在潍坊一中旁边买了房子,当时的价格是1700元/平方,现在已经4000多元,孩子过条街就能回家吃饭休息,非常方便。

在采访中,还有不少人在置业时从升值角度选择,希望现在的投资能成为未来老了之后的保障。

落叶归根型

代表:碧桂园

2月12日,第十四届亚布力中国企业家论坛进入议程的第二天。华远地产董事长任志强在围炉漫谈上谈起了乡愁,他表示,得把中国传统文化留下来,要不然到下一代就只能看到高楼大厦。即使在城市里头,我们也得有点乡愁,都变成罗马小镇,就再没有乡愁了。

在外打拼的游子最大的愿望就是回到生我养我的地方,落叶归根回到那片最熟悉的土地上养老是很多人的内心想法。在潍河边、弥河畔、沂山风景区、仰天山等多个地方均借助地理位置的优势补充其养老属性。

碧桂园来了!带来的不仅是东依弥河,自然拥有滨河休闲景观带,更有国家一级资质物管,24小时安保巡逻,重点区域电子监控,360°私人管家等这些软实力上。

与普通住宅相比,别墅不仅占据更为生态的自然环境,更拥有庭院、地下室、车库等能提高居住舒适度的附加空间。尽管别墅购买前需要投入的资金成本较高,但其具备的高保值增值功能却如磁石般吸引着众多城市富豪阶层。从目前成交来看,吸引力最大还是临朐本土人。

一个社会的发展过程中,一定不是张三说的就是这样,或者是李四说的这样,社会就发展成这样,而是社会不同人群和不同种族、文化结合在一起,而形成的一种选择。这种选择是没有办法完全用某一种历史把它统一起来,所以即使是乡愁,可能也有不同的理解。



养老地产

养老地产,从建筑设计、园林规划到装饰标准,这类老年地产的建筑产品开发接近于高端住宅产品开发的规律,创新核心在于适老化设计。

养老地产实现了品质地产和优良管家服务的有机结合,从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务到日常起居呵护,增加设施设备和精心打造专业管理团队。养老地产主要的产品形态包括:保险资金推出的升级版的养老机构,如养老院,把养老地产视做商业地产项目长期经营;开发商推出的养老地产项目。

业内

潍坊养老地产发展正当时

在谈及潍坊养老地产发展的话题时,潍坊资深地产人士隋钢表示,虽然养老地产是最近比较火的概念,颇有旅游地产概念当初入市的风潮,但是在三线城市还有很长的道路要走。

隋钢认为,可能一线大城市的老人和孩子的观念还会先进一些,能够接受养老院来弥补家庭亲情和赡养义务的缺失,他们会对养老院的硬件、情感陪护,文化生活比较看重。他认为目前阻碍养老地产发展的最大障碍是观念,还有一个方面就是消费水平。由于受这两方面的影响,目前大多市民反而对硬件不是特别要求挑剔。目前空巢老人的生活物质条件并不是特别理想,主要还是以实用为主。他说,从现在开始,需要社会、政府、媒体大力宣传和引导这种养老生活方式才行。或许未来就已经是千家万户生活方式的一个组成部分了。

名词解释

资讯>>

今年二季度或将成住宅放量“窗口期”

2014年年初,全国重要城市住宅市场成交量开始下降,销售市场逐渐趋于平淡。短期内市场出现平淡局面并不是楼市基本面开始出现下行趋势的真实信号,主要是由于市场目前正处于传统淡季阶段,并且还有短期调控政策所导致的购买“冷淡”。

自进入到2014年以后,市场的销售情况就没有年前那般的“火热”,市场逐步进入到传统销售淡季,加之春节放假部分人员返乡,导致在春节前后开发

企业的推盘节奏都不同程度的进行了放缓,更多的把推盘主力放到2014年春节之后,也就是第二季度伊始部分开发商将会开始大力推广。

从政策时效性的角度来讲,历次调控政策的执行时效性周期为4-6个月,预计2013年11月前后阶段性收紧的政策效力会在2014年第二季度逐步化解,从时效性的角度来讲,短期内的变化将导致市场放量窗口期的变化,因此,2014年第二季度将成为需求集中放量“窗口期”。

资讯>>

住建部已在研究住房保障银行 国开行有意介入

“住房和城乡建设部(住建部)及有关专家曾在十八届三中全会期间提出成立独立的‘住房保障银行’,作为支持保障房建设的主力……据悉,住建部已在积极研究成立住房保障银行这一政策性金融机构。”

最新一期新世纪周刊报道了上述消息。上述报道还称,“知情人士透露,在制度缺失、回归政策性金融前景不明确的现实下,国开行希望通过‘住房保障银行’曲线回归政策性金融。”

关于“住房保障银行”的消息,可能并不令人意外。

2013年11月15日发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》明确提出,允许地方政府通过发债等多种方式拓宽城市建设融资渠

道,研究建立城市基础设施、住宅政策性金融机构。

值得一提的是,从最新的情况看,国开行似乎有意介入上述“住房保障银行”的设立,并借此完成向政策性银行的回归。

