



城市越来越大,但人们的需求不能被忽略。 宫玺 摄

专刊记者 刘杭慧

随着生活水平的日益提高,不少购房者对于房子的要求也不再局限于房子本身,更多的是看好房子的配套设施,教育、医疗、娱乐等方面的优化。对于城市大发展来说,这些需求多少有些不起眼,却实实在在影响着市民的生活。这些需求在逐渐影响到购房者选择的同时,也引领着城市发展的方向。

过去,开发商们为了避免麻烦,一些小型社区连锁超市主动寻求合作都被拒绝,现在则“想尽办法招商”,其背景是购房者对生活服务要求的提高,住宅除了单一居住功能外,还强调生活属性,要求楼盘配备包括康体、休闲娱乐、商业、教育、医疗、停车场、会所等“全配套”。

大城小事： 小需求引领大城市

>> 投资未来,给孩子一个好起点

孩子能否上名校,困扰着许多家长。因此,学区房变得炙手可热。除了解决孩子就近入学的问题,学区房的保值性和增值性被很多人看中。选择一套有升值潜力的房子,多年后可以换来充分回报,为二次购房缓解资金压力。
40岁的刘利军打算重新换

套大房子,看来去两人将目光聚焦在高新区的金海名园项目。“对面就是一所高中,背后就是大学,小学、初中这附近都有,多有文化氛围呀。”刘利军告诉记者,换房子主要考虑到以后孩子上学,靠近高中来回都方便。
据了解,烟台主城区可用于开发的土地已近枯竭,有限

的学校吸纳量也难以满足与日俱增的教育需求,能够就近上名校俨然成为诸多家有儿女的父母们最大心愿。短短几年,教育资源在商品房的品质中所占的比例越来越大,在某些项目中,义务教育资源甚至被直接规划在项目当中。
记者走访发现,目前首次

置业的刚需购房人对于楼盘周边的教育配套概念较为淡泊,只是为了解决居住问题。但是二次置业者,则更多地考虑周边教育配套的问题,尤其是家中有子女的家庭。同等条件下,一个拥有完善教育配套的楼盘更受青睐,如果是拥有名校“傍身”,其意义更是不言而喻。

>> 孝顺老人,让父母安享晚年

人到中年,往往更看重健康。奋斗到这个时候,不少人已经事业有成,辛苦劳作这么多年,也该为父母及自己买套幸福的房子。
家有老人的,除了对住宅的位置有所要求外,各方面的配套也要成熟,生活要便利。老年人清闲时间多,最好有个地方让他们进行娱乐活动。因此,

不少人会选择郊区的房子,舒适恬静,远离城市喧嚣。
附近是否具备大型医院,这是最为重要的。因为随着年龄的增大,中老年人生病的概率也越来越大。其次要考虑的便是交通是否便利,购物是否方便,周边配套超市、菜市场、药店等是否齐全,方便老人采购日常用品。
记者走访中发现,不少社区

看似配套设施齐全,却在不经意间忽略了老人的日常需求。烟台冬天的温度不高,几乎无法在室外活动,这让老人们很困扰。“条件好了,住上楼房了,却觉得没啥意思。”64岁的孙兴回忆起以前住在农村的生活,“虽说农村条件差了点,可是街坊邻居住得近,还有地方活动,现在却不行了,上下楼也实在不方

便。”迫切地需要活动场所成为了不少老年人的共同心愿。
对此,云海置业副总经理王爱妮告诉记者,真正的养生地产不仅仅需要依山傍水这样高质量的自然环境,更需要现代化的配套设施。住在这里的人们能真正体会最好环境,同时过现代化的生活,享受最优质的服务。

>> 引入商业,还是为了销售住宅

市场上的住宅项目,并非都处于成熟的商业核心区域,但绝大多数的高品质楼盘都拥有完整的商业配套方案。据悉,不少开发企业的商业配套方案也正在由以往封闭式的“走出去”转化为“引进来”的开放模式。
一位开发商负责人向记者

坦言,在企业较为被动的背景下,做配套的最终目的还是卖住宅。这位负责人表示,现在地块离市中心越来越远,而郊区的房子想卖得好,就必须解决配套问题。如果当地市政发展建设滞后,政府也会有意推动开发商发展大配套,如引入名校、修建

综合体甚至引入产业等,这也成为开发企业的一种社会责任。
万达广场来烟,中粮大悦城年内开业,华润·万象城年内开工,这林林总总的城市综合体建设,也在牵涉着购房者的心,甚至直接影响购房者的选择。随着城市地块的特殊性,越

来越多的品牌房企开始着力打造住宅“自有的”商业综合体项目。
在当地政府的支持下,一些实力较强的开发商开始以“大配套”带动区域经济发展,度假型、商务型、休闲型、养生型、娱乐型综合配套相继出现,成为区域的新中心。

>> 硬件有保证,软件也要跟上

记者采访中了解到,购房者对于“好房子”的理解也是多种多样的,其中包括设计合理,小区功能完善,配套齐全,基础设施有保障;周边环境协调,百姓出行、购物方便等;有着良好的文化氛围,物业与业主能和谐相处等;配套也是宜居住宅的一个必备要素。

多数购房者认为,对于那些位置较偏远的小区,应该从油盐酱醋这些最基本的生活服务的完善开始着手,在满足了最低的生活要求后,才能上升到方便,如商业和居住的功能划分要合理,商业繁华,居住要安静;利用绿化达到最好的生态环境

等。至于有文化、有品位,则是最高的要求。
硬件的实现是比较容易的,也很容易在购房前看清。关键是管理服务的软件要跟上。据本报《记者帮办》栏目统计发现,后期的物业管理服务是业主和开发商之间产生矛盾最多的方面。比如小

区的配套很少考虑到老人和小孩,缺乏他们的活动空间;而一些医疗设施,社区医院(医务室)的医护水平不高;或者小区停车管理上频频出现矛盾等。对于业主们来说,配套设施建完了,后期的服务要一直持续下去,才能让他们住得安心、舒适。



数字楼市

三个1亿人

政府工作报告提出了“三个1亿人”的目标:促进约1亿农业转移人口落户城镇,改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村,引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。分析认为,这一提法突出了新型城镇化的本质,即人的城镇化,找准了未来工作的着力点,有助于提升城镇化质量。

38万户与5000套

昨日北京第二批自住房项目金隅汇星苑和金隅汇景苑公布两个项目的合计申请数量已达38.1万户家庭。根据开发商此前公布的数据,这两个项目将能提供5000套左右房源,即使按照目前的申购量来计算,申购家庭和房源比例超过71:1。

450万元与16平方米

北京实验二小被称为“北京最牛小学”,一间16平方米的学区平房,叫价竟达到了450万元。在北京,学区房和非学区房的房价升值竞赛中,学区房遥遥领先。据调查,8年前总价相当的两套房子,8年后的差价竟达到100万元。

3年

鄂尔多斯市长廉素表示,2011年国家实施了严格的房地产调控政策以来,对鄂尔多斯房地产市场有所冲击,导致整体销售下降,部分楼盘出现积压。鄂尔多斯3年之内将不再新建商品房。

10年

3月7日,住建部副部长仇保兴表示,房价还有10年的稳定期。中国城镇化还有10年到15年的路要走,在这个期间房地产市场整体不会出现大问题。

降价7000万

武汉万达经开酒店项目新一轮的起拍价为2.5亿元,现起拍价已降为1.8亿元,直降7000万元。新一轮拍卖时间定为3月12日,目前尚无人报名。这个自2011年开业的项目至今没有多少人气,一业主称自收房至今其商铺一直空置。

放弃5000亿元

2014年2月最后一周,银行的房地产贷款陷入一场罕见的迷局。处在风暴眼的兴业银行,在市场哗然中承认停止房地产夹层融资业务,并称对经营“没有实质影响。”而据测算,2013年上半年,兴业银行所有房地产融资规模达到5000亿元。

月租1993.4元

《北京青年人才住房状况调研报告》数据显示,受访者平均月租金额为1993.4元,占家庭人均月收入的37.1%,略高于其最多能够承受的比重35.2%。而若分婚姻状态考察,则可发现单身者的月均租金占月收入比重为38.2%,高于其理想情况2.5个百分点。

66%

西南财经大学调查发现,中国家庭将绝大部分资产囤积于房产,房产占中国家庭总资产的66%,在北京该数据高达84%!而美国的相应数据约为41%。