

## 大城小事

## 娱乐设施,幸福生活的试金石

专刊记者 冉全金

城市越来越大,生活圈子不能越来越小。呼朋引伴、黄发垂髫的美好景色,不能仅停留在过去的记忆和课本上的《桃花源记》中。走出家门,这在我们每日生活中的小事,却引领者大城市的建设方向。可以说,判断生活幸福与否,看人们的娱乐活动就可以了。

娱乐成为市民重要需求  
小区功能多元化成方向

在经历了钢铁牢笼般的城市发展模式之后,人们渐渐希望多一些面对面的交流。为迎合这种需求,在现代居住小区里,开发商为了提升小区的品质,小区功能上的多元化倾向也越来越明显。原来那种分散而又功能单一的传统城市居住方式有了重大的改变,功能集中和综合化的大型居住小区越来越多。

从几年前开始,烟台的住宅小区,大都将绿化区、公共活动区作为设计重点来呈现。一些大型住宅项目,还配备有供业主活动的会所,游泳池,球馆,电影院等设施也不乏其中。而同时修建有商业区、银行、卫生、医疗、文化教育、服务办公用房等配套设施及设施的项目,更成为近年来小区建设的重头戏。

娱乐场所正在增加  
市民乐在其中

记者走访发现,一些居住项目将人性化设计理念作为营销主打牌推出。在这里,大型的公园和广场有机结合,形成了功能完备的多功能住宅区,居民出了家门就能享受绿树草地阳光。

城市建设中的休闲娱乐设施增多,为居民提供了便利的生活。小区内的健身中心、娱乐广场也为业主提供了健身娱乐的地方。

正赶上慢城宁海广场跳广场舞的张大爷告诉记者,以前想活动活动老胳膊老腿,只能

自己去找地方溜达。自从搬到慢城宁海,小区中心的广场把附近爱跳舞的老伙们都集中起来了,他们有了自己的活动场所。“我晚饭吃得都比较早,先去鱼鸟河边溜达溜达,时间差不多了就到广场跳舞。”张大爷兴奋地说,“现在跳舞的人数越来越多了,以前都是些老年人,现在很多年轻人也参与进来了。”

而在周末,在莱山区逛荡河公园的一个小广场,记者也发现有很多游玩的身影。广场正对河边,橡胶的地面上安置了各种各样的健身器材。不少家长带着孩子在这边玩耍,孩子们在浅滩边溪水,欢乐的笑声飞满早春的天空。

一位带着孩子的家长告诉记者,他是烟台大学的老师,他们的家属楼就在附近,只要一到周末都会带孩子来这边玩。“小孩子喜欢这边的环境,可以荡秋千玩健身器材,最关键的是,周末会有很多小朋友,小朋友来到这里,能玩到一块去。”

记者发现,这边的小广场附近到处是居民楼,来这边健身的家长基本上都带着孩子,这里也成了家长和孩子们的聚集地。

城市发展应以人为本  
商业项目同步促进

城市之大,不应由冷漠塑造。以人为本,建造舒适宜居的烟台,才是城市发展的初衷。

相对发达城市来说,烟台的基础设施建设还比较落后,无法完全满足市民的需求。尤其是在老城区,狭窄逼仄的街道和越来越拥挤的车流挤占了大量活动空间。



活动空间经常被开发商作为卖点推出。 宫玺 摄

但改变也在快速发生着,城市公共活动空间的建设在如火如荼地进行着。沿海一带已然成为市民游玩好去处,几处老牌的山地公园也打开了大门。而新建城区中,无论是东部的莱山区、高新区、牟平区,还是西部的开发区、福山区,都有一批优秀的活动空间建成后向公众开放。

除此之外,在商业住宅项目建设中,开发商们逐渐意识到,只有完善了基础设施建设标准,改善了居住条件,美化了居住环境,才能建设高品质的居住小区。业主们希望将来看见的是带来欢乐的广场,完善的健身器材,绿树掩映的公园和清澈见底的河流,而不仅仅是密集到让人难于呼吸的钢铁牢笼。

## 大城小事

## 交通,承载梦想与现实的纽带

专刊记者 夏超

交通是一个城市经济生活的命脉,也决定着城市房地产市场的发展方向。这些纵横交错的线条,每天承载着人们的梦想奔向远方。当城市道路系统由中心城区向各个区域辐射发展时,城市新区域逐渐形成,人们对城市的希冀,也逐渐生根发芽,铺出一片郁郁葱葱的愿景。

烟台核心六城区的发展,有其独特的节奏。这里不像北上广那样融成一片,而是围绕着一条脉络各自发展,又互相扶持。这条脉络,就是自东向西、自南向北贯通烟台的几条交通动脉。随着新铁路的建设,这些交通项目沿线的房地产项目开始受到购房者的青睐。

便捷交通  
成楼盘一大卖点

伴随烟台青荣城铁的建成,烟台与青岛、威海之间将真正实现1小时半岛生活圈,对环黄渤海地区的经济发展起到重要推动作用,使之成为具有影响力的经济隆起带。据了解,当新铁路建成后,青岛至威海、青岛至荣成平均运行时间缩短至1个多

小时,胶东半岛群将依托这条铁路真正实现“同城效应”。未来的青、烟、威三地或将出现类似“住在天津,工作在青岛”的生活方式,城市之间的互动将更加密集便捷。

对于购房者来说,轨道开通最大的价值在于大大缩短了城市周边与核心的距离。而轨道的便利性,对于房子的保值也有很大支撑。

烟台周边的海景房将凭借价格与环境的优势受到外地购房者青睐。城际铁路的贯通不仅加强了对外交通输送能力,同时也将吸引大量人才的到来,烟台本身的生活半径也将极大扩展,尤其对房地产行业的影响将凸显出来。未来烟台房地产市场格局以及人们的居住习惯或将改写。



交通便利,对购房者来说非常重要 宫玺 摄

交通配套  
成就热点区域

片区的升级与道路有着重要的关系,对于开发商而言,虽然前期修建片区市政规划路需要投入不菲的资金,但对带动楼盘品质升级有极大帮助,也为开发商带来人气和房价的提升。

公交出行多年来一直是楼盘销售的一大卖点,甚至

在公交出行暂且不便的情况下,品牌开发商以社区巴士等形式作为补充,以满足客户的生活需求。这也从一个侧面表明交通对楼市的显著影响。

城市内的距离在“缩短”,这更便利于市民出行,打消其“距离”之忧。业内人士表示,一条路的修通,不仅对一个楼盘,甚至对整个片区的发展都将起着决定性作用。

## 楼市大数据

2月全国楼市成交环比下降  
3月开盘同比跌11%

受春节假期、购房者观望情绪加重、政策走势不明朗等因素影响,2月全国楼市成交普遍预冷。中国指数研究院相关数据显示,2月监测的43个城市中,超八成城市成交量环比下降,其中南昌下跌幅度最大,为78.70%,其次是北京,环比下跌66.16%。成交量上涨的城市中,深圳涨幅最大,为39.81%,其次是三亚,环比上涨35.21%。

进入3月,受楼市调控政策走势不明朗等因素影响,开发房企推盘速度明显放缓,全国43城3月入市量全面收紧。据搜房网数据监控中心统计,2014年3月全国43个大中城市预计开盘量873个,同比2013年3月开盘量982个下跌11%,开盘项目减少109个。全国43个大中城市中,3月开盘数在50个以上城市占4%;重庆3月预计开盘项目75个,开盘数居全国首位,上海(53个)居其次;3月开盘量超过20的城市占48%;计划开盘量不足10的城市占32%。

一线城市成交下跌  
共有产权房将试点

2014年第10周(3月3日-3月9日),一线城市成交指数为179.03,环比下跌64.02点,其中广州成交跌幅最大,为55.28%;其次是深圳,环比下跌45.15%。二线城市成交指数为393.47,环比下跌74.08点,其中泉州成交跌幅最大,达68.55%;西安的跌幅次之,为48.48%。

三线城市成交指数为45.48,环比下跌12.48点,其中常州成交跌幅最大,环比下跌94.35%;其次是文昌,环比下跌73.50%。3月6日,全国政协委员、住建部副部长齐骥表示,今年将选择部分供需矛盾突出、房价压力大的城市,开展共有产权房试点。共有产权房不同于经济适用房,也不完全等同于限价房。

住宅用地活跃度整体下降  
仅半数城市均价超1千元

2014年第10周(3月3日-3月9日)住宅用地活跃度上榜城市整体成交量低于上周,仅3个城市大于30万平方米。

第10周住宅用地成交活跃度排行榜前三名的城市为武汉市、惠州市和廊坊市。武汉市成交住宅用地6宗,合计53万平方米,楼面均价为2013元/平方米,平均溢价率0%;惠州市成交住宅用地6宗,合计14万平方米,楼面均价为587元/平方米,平均溢价率0%;廊坊市成交住宅用地5宗,全部位于固安县,合计29万平方米,楼面均价为500元/平方米,平均溢价率0%。

本周榜单中仅半数城市成交楼面均价达到1000元/平方米,其中大连市最高,为3255元/平方米,成交地块位于甘井子区和瓦房店市;重庆市地块分布于南岸区、万州区和潼南县,楼面均价1634元/平方米。

土地市场推出增加  
成交量减少高达76%

2014年第10周(3月3日-3月9日)监测的20个主要城市土地推出量增加,成交量减少。推出量环比增加41%,成交量环比减少76%。其中,6个城市无土地推出,8个城市无土地成交。

第10周一线城市北京、上海和深圳有地块推出,其中北京和上海有住宅用地推出;一线城市仅北京有地块成交,无住宅用地成交。第10周二线城市供应方面,沈阳和天津较为突出;成交方面,武汉和西安较为突出。二线城市中3个城市有住宅用地供应,6个城市有住宅用地成交。