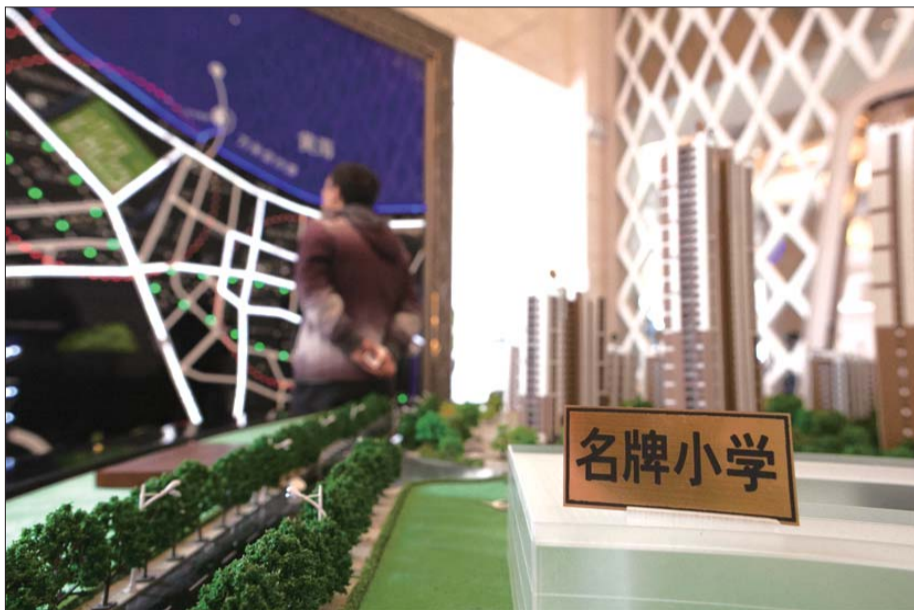


大城小事

学校,虽重要但不紧迫的需求

专刊记者 侯博议

在这个竞争激烈、人才辈出的社会,父母们无不希望自己的孩子将来能在激烈的社会竞争中占有一席之地。望子成龙、望女成凤,成为家长们心态的真实写照。为了孩子的未来,家长们可谓绞尽脑汁:赞助费进名校、高价钱请名师……这样的故事在身边一次次上演。除此之外,家长们还把孟母择邻而处的精神发扬光大,让名校周围的房子好好地火了一把,那些标称为学区房的楼盘也受到更多的欢迎。



将学校引入社区,是不少大型项目的标准做法。 宫玺 摄

家长们希望 在学校附近购房

李女士的儿子眼瞅着就要上高三。在她看来,学区房因素或者离学校的远近对孩子上下学的影响很大,而这其中主要的原因是时间的成本。

“现在的孩子早晨起的很早,有些离学校比较远的孩子早晨五六点就要起床,实在太辛苦了。”李女士说。而随着城市汽车保有量的增加,烟台几条主要干道的交通越来越拥堵,早晚上学、放学又正值交通高峰期,这平白就浪费了很多学习时间。

“我现在在开发区住,但是孩子在芝罘区上高中,每次放学到家就很晚了,吃了饭,写完作业,不到半夜没法上床睡觉,而第二天早上6点就要起床,太心疼了。”李女士说,“所以我打算在孩子学校附近再买套小房子,孩子高考的时候也有个方便落脚的地方。”

学区房在烟台 并非如此稀缺

据了解,北京、上海等一线城市,区域面积跨度较大,各区功能性区分明显,学校分布更为集中,这就造成这里的学区房非常热门,甚至出现抢购的现象。据媒体报道,北京某重点小学周边的一套16平方米的平房,叫价已经达到令人咋舌的450万元。

而作为一个弱二线城市,烟台楼市对学区房的依赖程度远不如一线城市。烟台的城区范围相对来说不是很大,而且教育资源分布相对均匀,即使是重点学校的学区房也不会出现价格暴走的现象。

因此,对于楼盘来说,学区房因素只能为项目锦上添花。它作为项目配套的一个附属条件,可以在一定程度上增加项目的附加值,而不会成为决定性因素。

记者调查发现,家长们普遍认为学校周边文化气息比较浓重,人文环境比较好,

家长希望让孩子在好的环境中受到熏陶,使他们的身心得到更好的发展,这是所处其中的楼盘受家长欢迎的主要原因。其次,名校周边的配套环境相对成熟,交通方便,政府对这里的安保投入也比较充足,能够带给孩子更稳定的成长环境。

另外,购买学区房也不失为一种投资行为,只要重点小学、名牌小学不搬走,学区房的升值空间将十分巨大。当孩子毕业之后,完全可以把升值后的房子再卖出去。

业内人士 教您选择学区房

但即使在烟台,学区房的概念依然被不少开发商作为重要卖点。而购房者却经常会被这些信息晃花了双眼。如何挑选适合自己的学区房?某地产代理机构经理吴先生提出了自己的看法。

首先,还是要以居住功能为主,房子是要住很久的,不能为了学校而放弃了自己想

要的生活。吴先生认为,看房的时候,还是要看它的居住品质、楼盘景观以及居住功能等方面。在良好居住价值的基础上,如果周边还有学校教育资源,那么这个房子是非常值得考虑的。

“孩子的教育固然重要,但如果因此而影响了全家的生活品质,那就得不偿失了。”吴先生提醒道。

其次,要看楼盘所在区域的发展趋势。这不仅影响整个楼盘的居住质量,对家长看中的学区优势,也有很大影响。

随着城市发展进程的推进,烟台市区发展重心正在东移,毫无疑问,烟台东部区域将享受到政府各项配套的支持,有很大发展价值的。“目前烟台的一些名校也在东部建立了新的校区,因此东部学区房的未来还是有所期待的。”吴先生说,虽然莱山区东部、高新区的周边建设还有待完善,但从长远来看,为几年后孩子的教育做个先期投资也是可以的。



北京: 资源集中竞争激烈 仍被多数房企看好

对于北京住房市场的未来变化,分析人士认为北京与其他城市不同,刚需客户基数庞大。即使只看自住购房者的数量,动辄20多万份申请,笼统计算,这就是20多万套刚需盘的购房需求。而万达集团董事长王健林在此前接受记者采访时也表示,北京、上海这两个城市的供不应求状态,在短期将很难解决。

值得一提的是,近期房企在北京土地市场上表现也十分踊跃。截至2月底,北京土地出让金已经达到了623.3亿元,有业内人士预计北京土地出让金在2014年一季度很有可能接近千亿,按照目前的市场热度,2014年北京土地市场整体成交额突破2000亿元也并非不可能。

与土地市场的热闹相对应的,3月开始,北京楼市多个项目也将进入放量期。根据亚豪机构报告显示,截止到3月6日,楼市成交连续3周上升,预计3月量价将会进一步上浮。

上海: 严控建设用地总量 专家:助推地价上涨

上海市政府已经下发文件,打出土地管理一整套“组合拳”,努力实现规划建设用地总规模“零增长”。上海此前设定的2020年建设用地规模目标为3226平方公里,意味着上海已将“3226平方公里”作为未来建设用地的“终极规模”予以锁定。同时也意味着,从现在到2020年的新增建设用地总量,应控制在150平方公里以内。

该分析人士表示,城市的发展它有一个国际的通行指标,占用的及整个城市的用地最好不要超过50%,这是一个城市开发强度的一个问题。上海要遵循这样一个指标的话,目的也是为了使整个城市发展不至于盲目的扩大,导致城市的人口过于庞大,城市多度拥挤,这是控制城市发展摊大饼趋势的一个很重要的规划。

但明确未来供地总规模,将强化土地稀缺的预期,会对地价上涨产生推力,对此业界也有所担忧。

用地的增加或减少,对未来市场的实际的供应将带来直接影响,如果新增的住宅用地或者未来的实际的住宅的供应量满足不了市场的需求,它必然会带来住房市场的供求矛盾,那就容易出现房价过快上涨这样一个局面。

广州: 楼价整体跌回万元水平 南沙逆袭1.3万元破纪录

3月3日-9日的一周,广州楼价仍旧在万元线上下徘徊。数据显示,这一周广州全市网签均价10711元/平方米。而值得一提的是,南沙却在这关口楼价直逼1.3万/平方米,是迄今为止最高网签均价。

从数据上看,尽管全市成交量对比前一周锐减超过一半,为1081套,但外围区域依旧担纲全市走货重任,上周(3.3-3.9)网签897套占全市成交量的83%,而中心区则在阔别前一周的高价盘集体通过后,又一次回归平静,主要成交由新黄埔区支撑,六区共184套单位通过网签,环比前一周萎缩近8成。

值得关注的是,上周南沙网签均价直逼1.3万元,达12871元/平方米,是南沙迄今为止的最高均价。回顾南沙首次破万,是在去年11月份,当时网签均价为10071元/平方米,时隔四个月,南沙楼价涨幅接近28%。

大城小事

医疗,也千万别忽略了

专刊记者 宫玺

也许因为人们光顾医院的频率不是很高,所以医疗因素并未与“衣食住行”并列。但谁还没有个头疼脑热的呢?都说病来如山倒,真的需要去找白衣天使们的时候,他们可千万别“远在天边”,最好是“近在眼前”。医疗,这个经常被购房者忽略的需求,却会在关键时刻影响生活质量。



医疗进社区,大大方便了居民生活

诊所进社区 服务快捷方便

相对于学校、交通、绿化等硬件环境,医疗设施的建设门槛就高多了。对于大多数开发商而言,把一个医院集成到项目当中,似乎有些勉为其难。但退而求其次的话,一个完备的社区医疗诊所,无论从开发成本角度,还是为住户提供快速医疗服务角度,都是一个不错的折中方案。

对于家门口的医疗诊所,王阿姨赞不绝口:“我和老伴两个人住,有个头疼脑热的小病时,出了门就有大夫等着,可方便了!”王阿姨告诉记者,小区里每家每户都有诊所医生的电话,遇到紧急情况,一个电话过去,医生就上门了。

这种便民服务虽然无法提供更全面、系统的医疗诊断,但在疾病应急处置时,起到的作用远远大于设备完善的大医院。

医院遍地开花 不用跑远路

除了雨后春笋般的社区诊所,烟台地区正规医院的分布也越来越广。10年前,烟台人看病基本都要往毓璜顶和烟台山跑,10年后力量雄厚的综合医院和专科医院也分布到烟台六个核心城区。

据了解,烟台三级甲等医院已经有四所:毓璜顶医院开办了莱山分院;烟台中医院驻扎幸福片区;107医院以部队的身份赢得市民的信赖;牟平人民医院在完成滨医附院升级后顺利荣登三甲。专科医院中,口腔病医院的力量也延伸到了莱山和开发区,为市民提供持续的口腔护理服务。

家住莱山区刘家滩附近的谭师傅感慨万千。几年前,儿媳妇生孩子,一家人愣是在芝罘区和莱山区之间来回奔波了一个月。“孩子刚生下来身体不硬棒,头一年里光往毓璜顶跑了,耽误了多少事啊!”谭师傅一边摇头一边回忆道。“现在好了,家里谁要上医院,出门不远就是毓璜顶分院,很方便。”