

# “马”上有房，“马”上有新主张

文/图 专刊记者 宫玺

斗转星移，马年已然到来。在中国传统理念中，“马”总是有着超越常规的意义，“马上体”也在网上骤然走红。虽然不少人想“马”上买房，但购房者们也有了一些新主张。

烟台，全国最适宜居住城市。每年慕名而来的游客不计其数。但随着城市的发展，随之而来的问题也越来越突出。当人们不断追求城市的繁华和生活的便利的时候，回想起那个简单却又复杂的问题：“你幸福么？”有多少人会忽然无语凝噎，不知所措。买房，在这个在大多数人看来最具幸福感的事情上，人们观念也在不断变化。

## 城市

### 让生活更美好？

每天早晨，小杨都要比别人提前醒半个小时。从福山区开车到莱山区的上班路，已经让他疲惫不堪。两年前，他和女朋友在福山与人合租了这套房子，那时候他还在开发区上班。一年前因为工作变动，上班地点变成了莱山区。但为了照顾依然在福山工作的女友，小杨每天在车上的时间都要超过2小时。

“城市发展太快，有点超出预计了。”小杨说。烟台城市发展加速，开发区和莱山区都是发展热点。但这处于东西两极的地区，让小杨吃了不少苦头。虽然工资收入也在逐年增长，但始终跑不过通胀。而不断上涨的房价，也让小杨变成了活脱脱的“老白干”。

2013年，烟台城市发展经历了爆炸式发展，而从各种渠道收集的信息来看，这种趋势似乎将延续至2014年。西段开发区是一个热点，这里各大企业云集，来自全国各地的年轻人摩肩接踵；东段莱山区也是一个重点，这里是烟台的政治、文化中心。而在此之外，随着新机场的落成，马年必然带来蓬莱的大发展；在更东端的牟平，也在依赖优质的海景资源摩拳擦掌。

人口密集、交通拥堵、环境



污染、生态恶化，是小杨这一代人不得不面对的难题。虽然相对一二线城市，烟台还可以“环境优美”自居，肆虐整个华北的雾霾和沙尘暴也没那么频繁光顾，但年轻人渐渐开始发现，城市的发展带来机遇和事业之外，也许并没有让生活更美好。

刚刚逃离北上广的年轻人们，现在开始逃离城市中心。小杨打算在今年买一栋属于自己的房子，和女友结婚，安定下来。这个打算，让小杨坦然接受了每天的奔劳。

“也许，找个清静的地方买个房子，生活就能好起来了。”

## 新观念

### 跟着城市一起升级

2013年，在经历了平稳上升和明显的翘尾行情之后，烟台楼市终于在年底进入了休眠。调控之手，似乎并没有心情照顾到这个扼守渤海湾的三线城市，开发商也乐得趁本地政策尚未出台前抓紧捞金。然而日益高涨的楼价，并没有打乱购房者的节奏。在看清北上广的发展脉络之后，人们并不惊慌。

黄女士虽然被迫提前了购房计划，但她并不希望在慌乱中出错而后悔。“看着房价涨，确实挺急的，但再急也要仔细看好才行呀。”在她眼里，买房子是人生大事，一定要仔细斟酌，不能盲目。

相对房价，黄女士更看重

的是房屋的品质。黄女士告诉记者：“以前只知道大房子好，只知道市中心的房子升值快，现在看来这些都要重新认识了。”她认为，房屋的大小并不代表居住质量，还要看户型和周边。尤其是小区有没有花园绿化更被看重，以方便老两口“饭后百步走”。而且现在孩子们都开车了，只要交通跟得上，远一点也无所谓。“至于升值空间，还真没考虑过。不过好像现在莱山的房价比市中心要涨得快啊，谁说一定要买市中心的呢？”黄女士说。

对于黄女士这样的购房者来说，生活跟着城市的发展产生了相当大的变化。他们对房子的需求，也在渐渐改变。面对新形势，购房已经告别粗放时代，而转入精选阶段。简单的靠面积、地段来判断升值潜力的行为不再为市场所欢迎，人们更希望买到更适合自己的、满足更多个性化需求的房子。

业内人士表示，价格、地段、户型、配套、物管、安防和品牌依然是人们买房首先考虑的要素，但围绕这七大要素，楼盘所表现出的特质也在不断分化。

## 买房子

### 却最终买成了情怀

对一些人来说，房子仅仅是一个投资项目。但对老张来说，房子却包含了一种人文情怀。他说，这辈子估计就在这个

房子里度过了，所以要有个小院子，有一些说得来的邻居，养养花，下下棋，把退休生活打理好了，也省得孩子们操心了。老张是个文艺工作者，年轻时也扛过枪、下过乡，种得一手好菜，也写的一笔好文章。用他的话说，“把房子买成情怀，是这一拨人逃不过的‘命数’。”

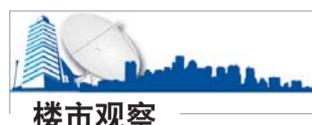
孩子们都说，这老张年纪大了，却泛起小资思想。对于这种“指控”，老张倒不以为忤：“年轻的时候渴望大城市的繁荣，但岁数越大越发现，能管好自己的一片小天地就成功了。况且，谁还不能有点田园情怀呢？”

在他看来，房子不用大，就老两口住着，太大了看着闹心。房子也不用很豪华，伺候家居比伺候自己都累，不合算。房子也不用很靠市中心，一年到头不逛几次街，有个小卖铺整点柴米油盐就行了。

一来二去，老张终于敲定了城郊的一套100平方米的三房。最让他动心的，是开发商赠送的大概50平方米的小花园。老张托农村的朋友拉来几车上好土壤，用纱网细细滤过，掺上一层化肥，就等开春下地了。

“你看，这一片我种月季，那边来一排毛竹，这里搭个葡萄架，中间再栽一颗柿子树，树左边是棋台，右边给孙女整个秋千……”老张左手叉腰，右手在空中挥斥方遒，如同指点江山。

“值了！”老张说。



## 楼市观察

### 月底12地块将拍卖

### 房地产用地约占半

经烟台市人民政府批准，烟台市国土资源局决定以拍卖方式出让12幅地块的国有土地使用权。本次国有土地使用权拍卖活动定于2014年02月28日10时在烟台市国土资源局5楼交易大厅进行。

本次土拍12幅地块全部位于牟平区，从土地类型来看，共包括4宗工业用地，4宗住宅用地，2宗批发零售用地，1宗商服用地和1宗住宿餐饮用地。12幅地块的出让总面积为299376.37平方米，出让总金额37034万元。

在所有的12幅地块中，共有5宗房地产用地，包括4宗住宅用地和1宗商服用地。5宗地总面积121061.99平方米，出让金额14165万元，楼面地价786元/平方米。

## 烟台楼市度“春劫”

### 春节假期仅售9套

烟台房产交易网网签数据表明：2月前6天，烟台楼市Top8楼盘仅成交9套，平均每天仅网签1.5套。2月前6天，恰逢春节假期，不少市民都忙着过节及走亲访友，购房意向降至最低，同时，春节期间，网签数据因假期而有所滞后，因此，基本无网签也是正常现象。

从榜单来看，各楼盘网签数量较少，基本都是一两套，唯一一个网签2套的项目是芝罘区万达广场，其余7项目均仅网签1套。进入1月以后，楼市各方面都基本陷入停顿，不仅成交数据急速下滑，项目在推盘和营销方面都处于暂时休眠状态。

## 节后楼市缓慢回升

### 开发区占榜首

2月9日，烟台楼市Top8楼盘仅成交16套，成交数据仍在缓慢回升当中。2月8项目总网签49套，网签数据略有起色。

进入1月以后，楼市各方面都基本陷入停顿，不仅成交数据急速下滑，项目在推盘和营销方面都处于暂时休眠状态。2月前6天，恰逢春节假期，不少市民都忙着过节及走亲访友，购房意向降至最低。2月7日，各楼盘也逐步恢复网签，节后三天时间，销售排行前八的项目网签40套。

从榜单来看，各楼盘网签数量依然较少，基本都是个位数，且上榜楼盘每日变化相对较大。其中，芝罘区现代国际新城项目网签9套排名榜首，但该项目为商业项目；开发区万科城项目网签8套排名第二，莱山区保利香榭里公馆网签6套排名第三。

从区域来看，开发区占据了节后成交的主力地位，共有四项目在榜，合计网签24套，占节后总网签数量的50%，莱山区三项目在榜，成交同样比较可观，而芝罘区仅有一商业项目在榜，其余三区均无项目排名前八。在接下来的几天里，楼市或许仍将处于春节的冷淡期，而三月是否会回升，我们也拭目以待。



## 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、市民吴先生来电：我

们家在芝罘区锦绣花园，小区内一直停放了多辆常年不曾挪动的“僵尸车”，从外形看均已报废。2号楼北侧正对楼门口有一辆白色皮卡车，后车厢内已被扔了很多垃圾；楼门口往东停放了2辆深红色面包车；楼前北侧东头常年停放了一辆箱体货车……这些车辆为小区内业主停车带来巨大压力。该小区属市建经济适用房小区，请小区物业管理方尽快与相关车主联系，将这些长期停放的报废车辆按照相关规定挪出小区。

**烟台市住房和城乡建设局：**住户您好，首先感谢您对我们物业工作的关心，我们将根据实际车辆破损情况，张贴限期清理通知单，超过时限的，公司将与交警部门联系查找原车主，将报废车辆拖走。

2、市民何先生来电：我父母现在住在烟台宏福园

小区，近期业主与小区物业因封闭管理问题产生摩擦。现在小区内路灯不亮，大门不管，无二次水加压供应。这样的环境和物业管理模式让老人住的很不舒心，能否帮忙问一下何时能够解决？

**烟台市住房和城乡建设局：**该小区由莱山区物业主管部门直接管理，我局已通知其主管部门要求加强管理。为了更好的解决您反映的问题，请您直接向莱山区物业主管部门15725358025反映投诉，如您认为莱山区物业管理失职请向莱山区政府反映咨询。

3、市民马先生来电：请问现在为什么管道煤气还要收取每平方米27元的基础设施配套费？供热也要收取每平方米52元的基础设施配套费？另外，烟台市住房和城乡建设局收取的

每平方米174元的基础设施配套费有没有具体的明细？据烟台政发[2004]86号文件规定，是否应该取消城市建设综合开发费，将原收取的城市集中供热工程集资、管道煤气工程建设资金、管道燃气表后管设计和安装费、供水增容费等单项收费，调整归并为城市基础设施配套费，统一收取？

**烟台市住房和城乡建设局：**据烟台政发[2004]86号文件规定：1、新建(含扩建、改建、翻建工程)居住建筑(住宅、公寓、别墅等)、公共建筑(居住和工业建筑以外的所有建筑)等建筑项目，按建筑面积(下同)每平方米253元收取。2、上述项目不需配套城市热力、燃气管网的，按每平方米174元收取。管道煤气收取每平方米27元、供热收取每平方米52元的基础设施配套费，这两项费用单独缴给主管部门城市管理局。