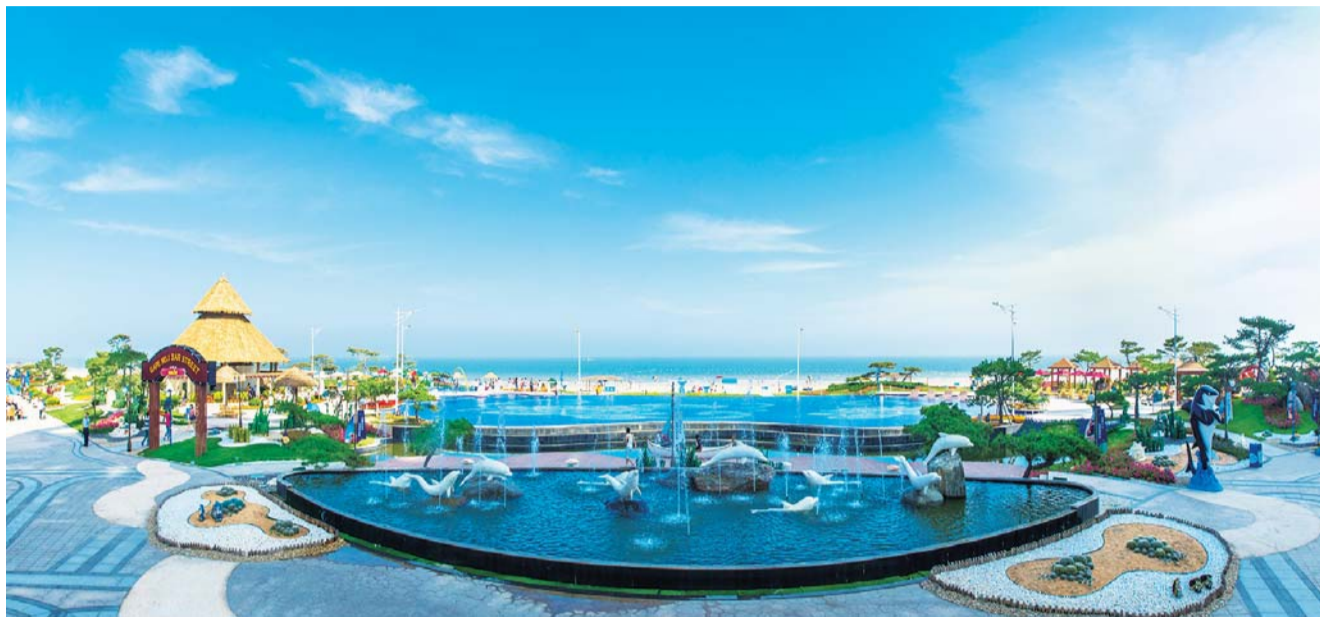




夏天胶东半岛，冬天海南岛

## 山东候鸟族渐成气候

近年来，随着生活水平的提高，人们心中一直都有避暑养生的想法，山东半岛凭借得天独厚的海岸线以及气候优势，征服了全国不少夏天来此避暑休闲的人们。然而随着北方雾霾气候的加重，PM2.5指数越来越恶劣，冬季养生的概念开始在人们心中萌芽。北方省份的老人喜欢到南方享受“椰风海韵”，特别是中年以上的人群很多都有“冬季南下”的想法，“候鸟式生活”方式悄然兴起，山东候鸟族正成气候。



胶东半岛成为山东候鸟族夏天的避暑胜地

### “候鸟”买房“筑巢”过冬

天渐渐寒冷，已退休在家的张先生这几天正在收拾行装，打算飞往海南过冬。他计划在海南呆上三四个月，不仅如此，更令年轻人羡慕的是，因为每年都要去海南“避寒”，老人索性在海南博鳌附近买了一处房屋，开始实实在在地享受起了生活——天冷了就去海南住，天气暖和了就回山东居住。

记者采访中了解到，这两年海南的房价不断上涨，不过有些经济条件较好的老人还是乐意买。除了买房，更多的老人是到海南过冬。据张先生说，在山东最冷的时候，他穿了两件棉袄还嫌冷，可在海南穿件毛衣就

够了，且那边工业污染比较少，空气清新，很适合老人“避寒”。“在海南买房，当初就是看中了这里宜人的气候，冬季能够让年老的父母赶来避寒度假。”个体老板李先生告诉记者。

### 养生置业成候鸟族最大诉求

北国飘雪往南飞，酷暑难耐就北归，季节交替时分催生不少人往来于南北世界，像“候鸟”一样的生活方式原来在东北很有市场，每年有大量的东北人前往海南猫冬。但随着山东近年来越来越令人堪忧的空气质量，以及冬季日趋寒冷，山东候鸟族正在成为一种风向。不过在采访中，记者了解到，

很多人都是零星前往，没有形成像东北人那样的抱团氛围。

目前，山东人在海南置业主要集中在五指山、琼海等地。这些地方风景优美，气候宜人，空气新鲜。他们在异地买的房一般面积不大，价钱不高。他们买房的主要动机不是投资，而是退休后自住，或给亲戚朋友度假之用。

近年来，随着人们生活水平的提高，不少山东人已经不满足于固守北方的传统生活，向外寻找更好的生活和生存环境已成趋势。不少有经济实力的山东人都陆续在海南以及山东半岛沿海城市购置了房产，真正成为了夏天住在胶东半岛避暑，冬天住在海南岛避寒的候鸟族。

(楼市记者 杜壮)

## 一线房企配套海景房受追捧

山东是海洋大省，海岸线长3000多公里，占全国的1/6。拥有海湾200余处，其中优良港湾70余处。



2011年《山东半岛蓝色经济区发展规划》获得国务院正式批复，成为我国第一个以海洋经济为主题的区域发展战略，这标志着山东半岛蓝色经济区建设正式上升为国家战略。随着这一战略的实施，中粮、万科、龙湖、华润、中铁等一线开发商纷纷抢滩山东沿海区域，烟台、威海项目纷纷进驻，这些城市被誉为山东半岛最具经济发展动力城市、未来10年最具潜力城市。近几年青烟威的度假型、旅游型、投资型、养老型为主的海景房产品赢得了全国尤其是北方城市消费群体的青睐。

### 今非昔比的海景房

说起海景房，很多不太了解市场现状的消费者的印象还停留在八年前的海景房开发理念上。的确，2000年初，一些小开发商成片、过度的开发海景房，给海景房的那份美好蒙上了厚尘。生活配套不完善、地理位置较偏远、交房后物业服务不到位……早先购买海景房的业主已经苦不堪言，进而导致的

住房高空置率，低租金等一些后患至今依然存在。

然而在今天的市场状况下，激烈的市场竞争让房企不断扩充“领地”，除了在产品上不断推陈出新，横向上不少房企纷纷涉足旅游地产、养老地产、商业地产等，纵向上前几年从一二线市场转移到三四线城市。时下一线房企的到来无疑给海景房的市场再次洗心革面。精装修托管的酒店式公寓、洋房别墅产品的升级换代，如今买海景房再也寻不到往日的“白菜价”，客户质量高了，生活居住品质感景观实实在在可见了，产品的市场回报率也清晰可预见。

### 滨海城市，四季分明

城市雾霾重重，PM2.5的持续爆表也着实让人担心雾霾城市中人们的身体健康。山东沿海城市一直以空气清新，适宜居住闻名，在全国也是有名的旅游养老城市。这些因素也导致了青烟威的海景房被全国消费群体关注。

近两年来，北京移居烟台、威海的市民越来越多，他们将烟台、威海放在首位的主要原因是烟台、威海也属于北方地区，一年四季的气候跟北京相似，北京市民移居过来后能够很快适应这里的气候条件。而且这里环境优美，空气质量好，是全国少有的几个宜居城市，所以这样的空气质量对移居的北京市民有很大的吸引力。

在碧桂园购房的李先生就来自北京，他说：“北京的天气太差了，长时间的雾霾天气严重影响身心健康，烟台这里的空气新鲜，尤其是靠近海边，深深的吸一口气，感觉神清气爽，交房后我会在这里长期居住。”

### 生活节奏不紧不慢， 物价水平适中

对于很多市民来说，烟威无论从生活节奏还是物价水平来说，都很容易接受，并且还会生活的相当轻松。

一位在济退休的刘女士表示：“来威海买房居住，我的经济一点不受影响。威海地区的物价水平相对平稳，来这里住我还赚了。看，我给你算笔帐，我在济南房子已经租出去了，一年光租金就能收4万多，加上我的退休金一年有6万多，来烟台住的费用绰绰有余了。在威海，蔬菜、水果、鱼肉既新鲜又便宜，所以相当划算。而且这里的居住密度都很低，出行车量也少，碧海蓝天，适合我们退休的老年人晚年养生。”

一线地产的入驻，会慢慢整合烟台、威海、蓬莱等沿海地区的地产行业，一些本土或小型的开发公司将会被市场淘汰，大型一线地产公司长远的市场目光，带动提升地区的房地产市场，会有越来越多的外地购房者借此涌入山东半岛购房。

(楼市记者 贾婷)