

本报记者 陶相银
通讯员 杨大杰

房产销售已过八成 外来户久居十年

因为发展早,银滩遭遇房地产业瓶颈也早,也就更早地踏上了转型之路。从2011年起,乳山叫停旅游房产的规划审批和开发建设,引导房地产开发企业告别传统“盖房卖房”的简单粗放式开发思路,变传统地产为健康养生养老地产。

“7月和8月,酒店天天爆满。”近日,在银滩的申菱假日酒店,总经理助理许文说,每年夏季,银滩的小区、酒店、景区处处人头攒动,但随着秋冬季节到来,整个银滩便进入“空城”的状态,各小区的入住率降至20%左右。

然而,空城只是人去楼空,实际上这里的房产销售量已超过80%。

银滩半年空的原因并不复杂。十几年前,正是房地产开发建设的黄金期,银滩凭借得天独厚的自然条件吸引了全国各地的开发商,银滩也因此在短短几年内高楼林立。美丽的风光和宜人的气候,以及相对低廉的房价,吸引了全国各地的购房者蜂拥而至。

购房者的目地主要有三种:一是用于度假,买了房也并不常住,每年来住一段时间就走,甚至常年不来。二是用于养老,买了先搁置起来,待退休后再来居住。三是用于投资,买房是为了日后卖房,买两套、多套者不在少数,全款买下整单元楼房的例子也不胜枚举。如此一来,大量房产闲置也就不足为奇。

房产闲置还有一个更重要的原因——配套设施不完善。交通不便,医院少、学校少、冬天不集中供暖……很多方面都曾被居民诟病。于是,很多居民便成为“候鸟”,夏季来,冬季走。

然而,银滩原本就是一个省级旅游度假区,按照度假区的标准来计算,银滩的配套设施早在六年前就已经符合标准。“从硬件设施方面拿银滩跟大都市来比,对银滩是不公平的。”在银滩买房养老的北京某高校金融学院教授潘金生说,“毕竟这里的房价只有几千元钱,而大都市的房价高达数万元。”潘金生也是银滩居民,在银滩住了10年之久,“银滩与大都市的差距在一步步缩小,但银滩的自然环境是大都市永远赶不上的。”

即便只入住一户 今年暖气也将进家

2005年12月,叶颖从黑龙江省佳木斯市搬进银滩的新家时,整栋楼上只有她家一户,“整个小区也就住了十来户”。当年,她在楼下还开了一家超市,“夏天还好说,顾客挺多。过完国庆节,就没几个人了。”为了招揽生意,她甚至要在店门口播放免费的录像,以吸引顾客——附近工地的建筑工人。

常住银滩12年,叶颖对银滩的变化是有发言权的。叶颖说:“现在出门就有公交车,到处都有商场,银滩就是一座小城市了。”小区居民越来越多,社区有舞蹈队、乐队等各种团体,叶颖参加的舞蹈队就有200多人,他们来自全国各地,但已经从“候鸟”变为常住居民。

银滩作为乳山“南部提升”的新城区,特别是随着威海“全域城市化、市域一体化”战略布局的实施,已成为威海“环海发展”的重要节点,常住人口增加,设施配套不完善的问题得到全



在威海乳山银滩东方颐养中心,老人老有所乐。 本报记者 陶相银 摄

安居乳山银滩的外来面孔

楼市去库存带来人气,常住人口每年增长10%



10年前,潘金生等人还是外地的陌生人,如今他们已在银滩安家乐居,成了这里的新市民。是什么让他们放下了对故土的眷恋而长居于此?记者探访发现,威海乳山银滩房地产曾遭遇发展瓶颈,但在近年的转型去库存中反而为当地留下了人气。

■安居者说

“银滩与大都市的差距在一步步缩小,但银滩的自然环境是大都市永远赶不上的。”

北京 潘金生

“现在出门就有公交车,到处都有商场,银滩就是一座小城市了。”

黑龙江 叶颖

“原以为买房子的钱打水漂了,没想到这下还赚到了,竟能坐着游艇看房子。”

北京 周华

“住得舒服,吃得不错,整天有帮闺女、小子陪我聊天,花这钱我认了。”

济宁 王绪荣

“每年夏天来住,冬天再回福州,福州的空气也很好,但银滩这里的气候更宜人。”

福建 刘贵英

面改善,作为乳山滨海新区城市规划的中心区,正在按照城市的标准逐步完善区域基础设施配套,全方位提升服务功能。

目前,银滩已建成了总里程195公里的“五纵二十横”交通网络,串联起300多平方公里的区域。从原先仅有两条公交线路、25辆公交车到去年增加为5条公交线路、44辆公交车,实现每三个居民小区就有一个公交站点,而且所有的公交车全部是新能源智能公交车。日前,银滩又新增2条城市环行公交、1条旅游公交线路。

白沙滩镇一所省级规范化学校,现有的1900名学生中,外地学生人数接近一半。在银滩,所有银行都至少设有两处网点,均衡地分布在各社区。

此外,银滩近年来铺设了130余公里污水管网,建成了两座日处理能力5万吨的污水处理厂和日处理能力500吨的污水处理站。实施了天然气置换工程,先期入住的4.5万户居民全部通上了天然气。

冬季没有暖气,是居民反响最大的问题。其实,银滩早已建设了热电厂,铺设了全覆盖式供暖管网,但仅有部分居民小区实现了集中供暖或小区内部供暖。今年冬季,银滩部分新居民小区将实施分户供暖,即便整栋楼只有一户居民,暖气也将进入家中。此外,太阳能供暖、电力供暖、燃气供暖、地热供暖等供暖方式也将覆盖尚且不能集中供暖的小区。

基础设施配套的逐步提升,也引来了新的人气,银滩常住人口正以每年10%的速度增长。

本以为钱打了水漂 孰料烂尾楼华丽变身

在金鼎·银龙湾有两处小区居民聚集的地方,一是业主会所,二是综合公园。约3000m²的会所内,健身房、图书阅览室、棋牌室、干洗店、餐厅、票务中心、儿童乐园一应俱全。占地约50000m²的综合公园,不仅花香芬芳,流水潺潺,还有露天泳池、沙滩网球、采摘林、休闲水吧、运动场,居民在家门口就可以享受

到各项养生配套服务。

很难想象,如此高档的金鼎·银龙湾在三年前是一处烂尾楼盘。更让人难以理解的是,当年三四线城市楼市萧条的艰难时刻,在乳山滨海新区管委会的引导下,金鼎地产先后接手了银龙湾和海晶城两处烂尾楼盘,让业主的权益得到了最大的保障。

65岁的刘贵英来自福建省福州市,每年夏天来住,冬天再回福州,即便是老伴已经在9月初回了福州,她还是决定住到11月份再回去,“福州的空气也很好,但银滩这里的气候更宜人。”

“原以为买房子的钱打水漂了,没想到这下还赚到了,竟能坐着游艇看房子,虽然房子比预期交付晚了几年,但我不后悔。”来自北京的业主周华说。2014年前,周华在海郡小区购买了一套期房。按照合同约定,当年就能交房入住,后来遭遇项目停工,房子交付一直遥遥无期。为了能够尽早在海边安家,周华参加了后来的房产调换,以楼房差价折算的方式入住到了现在的东方威尼斯项目中心区域楼盘。

与金鼎·银龙湾的做法类似,松海房地产也对开发建设面积进行了控制,土地转用于配套社区服务、医疗服务、餐饮购物、文体活动中心等生活设施和游艇码头、湖心岛人工沙滩等旅游休闲养生设施,同时规划建设了特色商品文化展示交易区和湿地保护区等。“虽然可销售的海景房总面积少了,看似销售总额相对少了,但完善的配套既可避免形成库存,而且还可解决空置的问题,这笔账还是划算的。”松海房地产负责人许大林说。

目前,在银滩已有6个烂尾楼盘重获新生,今年还有两处烂尾楼盘的历史遗留问题将得到解决。

吃住酒店单人间 82岁老太移居八年

在银滩,绝大多数房子的面积在50m²至70m²之间。这是为了迎合购房者的目的——养生、养

老、度假。

“这一天,比退休前还忙活。”在东方国际颐养中心,62岁的梁丽民说起了她这一天到晚的流程,做操、打拳、练剑、跳舞、练字、打牌……“在这里才体会到了什么叫‘老有所乐’。”梁丽民来自北京,是名退休教师,2013年就搬到了银滩居住,2014年抛下原本买的房子搬进了东方国际颐养中心,“这里是专业养老机构,服务好。”

潘金生对这里的生活更满意,“想玩有地方、有伙伴,不想做饭这里有食堂,我们老两口按最高标准生活,一个月也就2000多块钱。”潘金生在东方国际颐养中心买了一套房,“等于是在北京买个卫生间的钱”。再回生活了数十年的北京,他们反而不适应了,“在这养老,我们老人舒心,儿女们也安心”。

在东方国际颐养中心设有生活、医疗、养老、活动四大功能区域,甚至还专门配有阳光浴、空气浴、温泉浴、森林浴专业设施,供老人专享。潘金生对东方国际颐养中心的经营宗旨赞不绝口,这句宗旨是“替天下儿女尽孝、让世间父母无忧”。

在申菱假日酒店,82岁的王绪荣正过着她期望中的生活。她的房间是普通的酒店单人间,连吃带住每月需要花2600元,“住得舒服,吃得不错,整天有帮闺女、小子陪我聊天,花这钱我认了。”王绪荣是济宁邹城人,有仨儿子,但她于2009年在银滩买了房并搬来住,“趁着能动弹,自己出来住,乐和,不给子女添麻烦。”老伴去世后,孤身一人的王绪荣拒绝去养老院,但由于患有高血压、心脏病,她身边不能没人照顾,自去年起,她搬到了申菱假日酒店,酒店工作人员就成了她口中的“闺女、小子”,“随叫随到,不叫也经常来,就感觉自己身边有一群孩子似的。”

而申菱假日酒店、申菱公馆的前身也是烂尾楼。华丽变身得益于乳山滨海新区大健康产业发展的思路的提出。一招破产重整,腾笼换鸟,让大楼焕发新生机,以健康养生为基础发展大健康产业让申菱养老养生机构迎来发展的春天。