

## 黄金楼市·话题

在住宅品质差异化越来越小时,地段已经成为楼盘销售至关重要的要素。大多数楼盘项目都在宣称自己的地段上佳、优良,适宜投资和居住。但一个不容忽视的问题是,不管是城市中心还是郊区化住宅,房子的地段也决定了居住者未来的生活方式。房子的位置、户型、朝向等因素正在影响着房价,而房价则直接影响购房者的生活质量。多数人的生活方式,正在因为房子而改变,而且是心甘情愿为其改变。最近,市民宋女士就遇到了这样的烦恼。

# 现代生活方式 正在因房而变

## 新都市主义与田园生活的对垒

本报记者 梁敏

在医院工作的宋女士日前接受《黄金楼市》记者采访时表示,考虑到父母年纪大了,希望把老人接进泰城一起生活。她看遍了城区热销楼盘,最后相中了两个楼盘,可如何取舍成了她的一块心病。

一个在文化路,均价过万;一个在卧虎山附近,起价四千。

两个楼盘各有优劣,如何取舍?宋女士心里一时犯愁,她对文化路上的楼盘极为中意:“小孩还有几年就要上学了,文化路上的学校不少,教学质量也高,而且老人住在那里生活也挺方便,可就是房价有点高。”

对于卧虎山附近的房子,宋女士看过开发商精心打造的

样板间后,觉得房子也不错。而且泰山青春创业开发区的发展潜力也很大。可眼下我的小孩即将入学,老人也要搬进城市居住,附近的配套设施太过薄弱。”宋女士说,以她夫妻两个的经济条件,文化路上的房子,虽然也能供得起,但是恐怕接下来的几年要过得苦一点,供

卧虎山附近的房子,又绰绰有余。

宋女士的烦恼很有代表性。每一个正在买房的市民都会感慨:好不容易看中的房子,可价格太高;自己买得起的房子,又与自己的心理预期有点差距。



## 住郊区住宅 临时买根葱也得开车

宋女士对于城郊住宅的担心不是没有依据。近年来,泰城房地产开发力度不断加大,新建住宅一路从长城路盖到了卧虎山。远离城市中心,充足而且廉价的土地资源令众多开发商趋之若鹜。泰安的房产市场也随之进入了住宅郊区化时代。原本偏僻的郊区变成了大规模人居社区。而良好的居住环境和比城市中心区域低得多的价格,成为吸引购房者的重要因素。但是住宅建设得快,配套设施的跟步伐却还不够。

尽管郊区大盘有众多优势,但一个不容忽视的问题是:目前,泰城郊区住宅都存在不同程度配套不足的缺陷。商业、医疗、教育等生活配套的缺失、容纳就业人数过少,造成郊区住宅区功能不完整。很多从城市中心搬到郊区的业主开始抱怨生活不便。购房时的热情和入住后的不习惯形成了鲜明的对比。

搬入新建小区后,市民的新鲜感很快就会被生活中一些看似不起眼的细节淹没了。早晨起来,以前下楼就能买到的豆浆、油条没有了;下班回家,方便的农贸市场太远了,临到饭点儿,想买根葱都得开着车出去……这些变化是很多人始料未及的。原本买房时只关注房子的品质了,却忽略了配套不足带来购物、吃饭、医疗等一系列问题。

**购房提示:**别因购房改变生活习惯的生活方式。据记者了解,从目前购买泰城郊区住宅的购房者来看,中低价位郊区住宅的购房者主要是经济实力有限的市民。对于他们而言,跑到城郊买房时不得已而为之。对于那些收入较高、出门不依赖公共交通的二次置业者,郊区低密度高档住宅固然拥有优美的环境,但是入住之前一定要做好心理准备。毕竟购房的远近应该以人们对城市生活的依赖度而定,不要因为购房改变了原本习惯的生活方式。



## 居市中心 生活便利但环境有待改善

“如果买市中心的房子,一手房价格太高,二手房环境又不太好。”宋女士的这个想法也是事实。

传统上人们认为越繁华,越接近市区的地段越好。因为优点显而易见:社交方便、生活方便、用于出租也方便。正因如此,这几年,泰城文化路、普照寺路、金山路、东湖公园、东岳大街等处的房子炙手可热。房价也成为楼市风向标。能在中心城区拥有一套房子,成为不少泰城人的居住理想。

基于此,众多开发商瞄准城市中心区域。志高国际、山景叠院、华府天地等项目接连出现,让沉寂良久的中心区域再次发力。房产开发主要还是看地段。城市中心板块长久以来形成的浓厚的文化氛围和便捷的成熟生活圈,是那些喜欢都市生活的中产阶层以及处于事业上升阶段的工薪族的首选。出门就能坐车,下楼就能买饭,周末休息还能约上

朋友到离家不远的运动场打球。这样的生活是郊区化住宅目前无法比拟的。在这个概念上,甚至衍生出了“新都市主义”这个倡导居住的便捷性的概念。

但是,一切的舒适和便捷都是需要有经济基础来支撑的。李嘉诚曾说过,决定房地产价值的因素,第一是地段,第二是地段,第三还是地段。这个道理人人都懂,但是没有钱就买不起地段。

**购房提示:**城市中心生活更适合快节奏人士。这里虽然拥有很多有利居住条件,但依然存在一些不足:人口众多,土地资源有限,在绿化环境和建筑规划方面难以达到高要求,甚至出现大量的高密度居住楼体。这样人们生活的质量便会下降。

相对部分要求低容积、低密度、低层建筑生活的人们来说,城市中心的确很难找到符合的社区。但对于繁忙的商务或者工作在城内的人们来说,缩短生活和工作的距离就是节约了时间和金钱。因此,城市中心板块未来依然占有一席之地。



## 一线城市 成交量回升

新一轮楼市新政出台两个月之后,北京、上海等地新房、二手房成交量双双回升。与一个月前相比,形势出现较大幅度逆转,楼市成交的惨淡远比预想中短暂。

首套房贷首付最低30%等一系列楼市新政出台两个月,多地楼市回暖态势已较为明显。在开发商推盘的刺激下,部分热点城市成交量大幅回升,房价依旧高位运行,个别楼盘甚至出现了价格攀升现象。与此同时,众房企在土地市场动作频频,其中不乏高价地逆市而出,市场各方预期随之发生微妙变化。

有业内人士预测:未来一段时间内楼市将维持相对平稳的状态,成交量有望逐步回升;明年春节过后房价上涨压力进一步加大;不过,不排除后续调控再度发力的可能。

美联物业的最新统计数据显示,近期一手住宅市场,四个一线城市中,除广州外,成交量均有较大幅度回升。其中,北京成交套数达2738套,成交面积为28.6万平方米,环比分别猛增68.5%和46.2%,涨幅居首。

对于近段时间成交量的上涨,业内普遍认为,这主要是受开发商推盘速度等因素影响,整个市场的供应量有所上升。

在成交量走高的支撑下,商品住宅的均价依旧高位运行,个别楼盘甚至出现了明显的上涨。美联物业的统计数据表明,上周深圳一手住宅成交均价为18672元/平方米,环比上涨12.9%;杭州一手住宅的成交均价达22333元/平方米,环比上涨4%。

业内人士认为,从中长期来看,城镇化进程加快、东西部发展差距、土地财政、流动性过剩、人民币升值等都是支撑房价坚挺的因素。就短期而言,除了高端项目的入市拉高了区域均价的因素外,有效需求仍较为充沛,购房者的预期正发生着微妙变化。由于房地产价格持续高位运行,原先持观望态度的众多改善型住房需求者开始动摇,因而加快了入市的步伐。在强劲需求的正面刺激下,开发商也开始转向“谨慎乐观”的态度。相当一部分购房者认为,即使在多重调控政策之下,房价也很难走入下降通道。因此,有人预测从现在到明年春节前,房价将保持平稳。明年春节过后,如果调控政策有所松动的话,价格很可能会出现一定幅度的上扬。

(千里)