

学校周边房旺销 城边别墅受追捧

——2009年曲靖居民购房消费回顾

本报记者 李艾纹/文 李春/图



在已经过去的2009年,全国的房市,出现了先抑后扬的局势。房价从严冬到回暖,购房者的心都被它所牵动。曲靖的房价虽没受大的影响,但是2009年,人们对购房的需求却明显升温。不过对于购房,每个人都有自己的要求,在过去的2009年曲靖的购房者都喜欢什么区位的房子?什么类型的房子最好卖?别墅还是高层?选择这些住房的原因又是什么?为此,记者对曲靖房市做了一番调查。

学校周边住宅旺销

2009年,几乎是一夜之间,人们突然发现曲靖中心城区高层楼房林立。曲靖市房地产管理局一名相关负责人告诉记者,这些楼盘大多是从2008年开始建设的,目前,曲靖城区已建、在建、即建的12层以上高楼将达126栋之多。这名负责人说,这些高层楼房大多位于曲靖中心城区,而对于这些高层楼房在城区的具体分布情况,这名负责人告诉记者,现在已建成的12层以上的高层楼房主要分布在学校周围,具体数字还有待统计。而选择在曲靖中心城区建高层楼盘,这名负责人分析说,这有几方面的原因:首先是因为这些地段都是曲靖城区交通、生活、教育等方面比较优越的地区,将会吸引更多的购房者;其次,因为地段优越,导致这里的地价相对较高,因此,如果是建一般的单元房,对开发商而言成本也会相对较高,所以在这些地段建高层楼房就成了开发商的不二选择。

记者就此走访了曲靖多家高层楼房。发现仅曲靖一中附近就分别有金城家园、中天嘉园一期和二期3个高层住宅小区,它们呈包围之势将曲一中环绕在内。作为云南名校的曲一中,有如此多的房地产商看中,这里因优质的教育资源而存在的开发价值自然不足为奇。那么,曲靖城区的其他各级学校情况如何呢?在麒麟区一中,记者走访发现,周围也有两个高层住宅小区尚都豪庭和福麟尚居分布。除了高中以外,其它中学的周围也同样分布着高层住宅小区。例如:在麒麟区七中周围就分布着状元楼和龙润园;在麒麟区五中附近则有皇冠国际,市民族中学旁则有百源花园和馨源现代城分布;科技小学旁有汇宝中心毗邻。

从这些高层楼房的分布,都可以看出,在曲靖城区的学校周围大多有高层住宅小区集中分布。记者以购房者的身份从这些楼盘的售楼部了解到,这些地段的房价均价都在3000元/m²左右,而不少地产商表示,选择在这里建楼盘主要就是看中了这里的教育资源。

在采访中,近六成的购房者表示,购房要选在学校附近,即使这些楼盘价格偏高,但还是愿意为了孩子在这里买房。不少楼盘的销售经理也告诉记者,目前这些住房大部分已经售完,剩下的几乎都是顶楼的住房。

城边别墅受追捧

相对中心城区因较高的地价而建起的高层楼盘,在城郊的别墅小区则以田园化的设计理念,功能齐全的配套设施,优美安静的居住环境,成为购房者的首选。

在曲靖城区,别墅小区基本都分布在城区周围。例如:曲靖城南有阳光花园别墅区、金麟湾、南苑花园、南江花园、都市森林、锦湘南郡等;西面有盛世锦华山水缘、凤凰水榭、三元名城等;北面有位于白石江公园旁的鼎盛世家;东面有临江花园别墅区、金湘花城等分布。近两年来,在曲靖楼市价格整体平稳的情况下,别墅以其对稀缺资源的占有,价格始终坚挺并表现出较大的涨幅。除了购买居住外,不少购房者也看中了别墅的升值空间,将别墅作为一种投资方式。

市房地产管理局的统计数字显示,2005年曲靖商品房住宅均价1200元/m²,2009年商品房住宅均价上涨到2500元/m²,涨幅为108%。而曲靖城区别墅价格从2005年到2009年上升幅度更大,例如:阳光花园别墅一期均价为2400元/m²,二期均价上升为3800元/m²,到四期则攀升至6200元/m²,涨幅接近200%。2007年1月开盘的凤凰水榭别墅小区,当时价格仅在2890-3460元/m²之间。同年1月开盘的潇湘新区,开盘价2700元/m²左右,均价也仅为3000元/m²。而到2009年,别墅的价格发生了大幅攀升,如2009年6月,仅开始认筹潇湘新区二期联排别墅的起价就达到3500元/m²、双拼6000元/m²。其他别墅产品,如鼎盛世家的别墅均价也达到6000元/m²。

从这些楼盘中可以看出,从

2007年到2009年,曲靖城区普通商品房还维持在2000元/m²左右。但别墅价格已从2007年的3000元/m²到2009年的6000元/m²,别墅的涨幅明显超过了商品房的涨幅。

经济住房很适用

从国家出台保障性住房政策以来,2009年曲靖建设经济适用房约47万平方米,廉租住房50多万平方米。曲靖城区的经济适用房在曲靖城区的东西南三面均有分布,分别是吉象园、紫云雅阁、金域蓝苑等,其中金域蓝苑是曲靖目前最大的经济适用房项目。

在2010年,曲靖市还将规划再建40.3万平方米的保障性住房,用来满足低收入人群的购房需要。市房管局这名负责人表示,这些经济适用房项目并不影响商品房的销售,因为经济适用房的购房者,是那些家庭月收入低于1300元,并且是无住房者(对于有住房者,其住房面积也不得超过60m²),而这一部分消费者是没有能力去购买商品房的。采访中,记者了解到,吉象园从2006年开始售房至今,很多住房者都反映,虽是经济适用房,但是不论从房屋结构、小区设施管理,他们都很满意。住在吉象园的张女士告诉记者,自己是在2006年购买了吉象园的一套99m²的经济适用房,她说,这里除了离城远一点以外,总体来说感觉不错。

记者同时了解到,虽然吉象园小区的单元房房价从2006年的1200元/m²上升到2009年的1500元/m²。但大多数购房者也表示能够接受。

集体购房吃香

从2006年国家禁止集资建房以来,集资建房不再成为影响曲靖房价的因素,而集体购房则

渐渐出现在人们的视野。集体购房分两种,一种是单位组织的集体购房,一种是购房者自发组成的集体购房。

记者了解到,在曲靖,由单位组织的集体购房是绝大多数单位职工购房的首选途径,这与许多一线城市自发组织的庞大购房团有明显区别。记者在走访中了解到,在曲靖,单位集体认购的住宅小区就有南江花园、公安小区、麟瑞小区等多个小区。为什么要选择集体购房?某单位一位参与集体购房的购房者说出了其中理由,集体购房对于购房者有着几个方面的吸引力:首先是价格更优惠;其次是能够离工作单位很近;再次,居住在一起的都是单位的同事,生活上可以更好地相互照应。更重要的是,如果由单位集体购房,贷款和补助单位都会统一办理,省去很多麻烦。

除了单位集体购房之外,购房者自发组织的团体购房现象也开始出现。在曲靖,这样的购房者主要是外地人到曲靖团购。记者从美邻·彼岸、鼎盛世家等售楼部了解到,现在有很多外地人都会组织起来一起到曲靖买房,一买都是十几套,这样的团购,价格自然也要相对便宜。而这些人,大多是云南省周围省市的购房者,其中贵州人居多,浙江、东北地区的也有。当记者问及为什么这些外地人选择在曲靖购房时,售楼部的销售人员都告诉记者,这些购房者看中的是曲靖优质的气候,以及相对低的房价。

炒房团遇冷

中国很多地方的房价,都是因为炒房团的进入,使得房价飞涨。而最近,牵动着炒房人心的莫过于海南岛的国际旅游岛概念,它使得全国炒房人以各种形式组织在一起,到海南去集体购买房产,导致海南的房价快速上涨。值得庆幸的是,虽说曲靖三次被评为“十佳宜居城市”,但是在曲靖成规模的炒房团还暂未出现。

某售楼部一销售经理这样解释:目前曲靖住房供需基本平衡,并没有出现大部分人无房的状况,而一些来曲靖购房的外地消费者,绝大多数还是出于居住的原因而购买住房,并无“炒”的概念。其次,曲靖作为进入云南的交通枢纽,缺乏大规模工厂对外地人口的吸引,因而没有太多外地人口的流入,而本地人又都有住房的情况下,房价的飞速上涨必然会遇到阻力。另外,曲靖长年房价涨幅微弱,也使很多想在曲靖炒房的人会很快意识到为了炒房而购房,在曲靖是很难赚到钱的。这些人中很多最开始把购房当投资的人,最终也都大多由最初的炒房转向自住了。加上国家对二手房、二套房政策的调整,在2010年炒房的人会更少。



小高层住宅倍受青睐。



交通四通八达,居住越来越便利了。