

威海: 异地置业新热点

环境、文化成威海楼盘吸引外地人置业的重要原因

□ 本报地产评论员 徐艳

威海楼市关注新移民

城市移民对于房地产企业来说,最直接的效益就是与之相关的居住和投资热潮。在中国滨海城市开发中,威海是较具代表性的城市。

居住需求多样化

威海自建市以来,城市人口呈几何级数增长,韩国人、俄罗斯人等国外人口数量不断增加。他们有着各自的居住需求,这对于威海的房地产市场既是机遇,更是挑战。如何满足不同人群、不同消费层次的要求,成为威海房企共同面对的问题。

最近,威海一个深具竞争力的项目——海御 19 全新产品入市,并走出当地走进上海推广,我们看到这个我国第四代恒温恒湿住宅,不仅在居住舒适性方面走在威海房产市场的前列,其物业服务、生活配套、环境资源都非常具有针对性,不仅能够满足城市原住民的需要,同时也符合了“新威海人”对于居住多样化的需求。

威海南北一家亲

走在威海市区街头上,如果不是从行人口音判断,是很难判断出他到底是当地人还是外地人,是南方人还是北方人。

目前在威海生活的外地人以黑龙江、吉林、辽宁和内蒙古四省区人口最多。然而,如果以省区为单位并兼以淮河作为南北分界线,在威海外来人口前 10 名的排行榜上,南北各占 5 个。北方分别为黑龙江、河南、吉林、辽宁、内蒙古,南方前 5 名为安徽、云南、江苏、四川、浙江。

同时,威海良好而快速的经济发展,吸引了一大批高学历、高素质、高收入的新城市移民。更引人关注的一群来自俄罗斯,他们对于威海城市环境的认可度非常高,每一年都有大批俄罗斯人到威海旅游、度假,甚至定居。

房地产格局改变

这些“新威海人”正在渐渐成长为威海社会结构中比较活跃的一部分,他们在威海安家置业,发展个人事业,他们不断寻找城市的归属感、安全感、幸福感,并直接促使威海的房地产格局发生变化。

可以说,人们对于居住生活环境的选择是天生的,作为被联合国人居署认定的“最适合人类居住的城市”,“住在威海”已经成为城市发展的主要命题。威海的各房地产企业也逐渐认识到这样的城市人口结构变化,在产品开发和营销推广方面也开始向这个方向转变。

对于滨海城市而言,当地居民对住宅的要求并不是非常严格,但是对于新城市移民而言,他们对住宅有自己不同的要求,比如上海人的朝向、南北通透;东北人的实用;外国人的精装修、高品质等等。威海的房地产企业已经由原来的关注产品卖得好不好,是否能够达到盈利目标,开始转向关注更多类别消费者的深层次需求。

(徐艳)



威海吸引了越来越多的人前来置业。

暗涌的城市移民潮

此谓“暗涌”,所指并不是众所周知的国际移民、劳动力转移、毕业分配、工作转移等形式,而是随着经济快速发展、人民生活水平大大提高之后,城市居民因对生活质量诉求而产生的居住转移、财富投资转移。近年来,这两方面的移民渐成趋势,虽没有形成城市移民的主体,但是这一群体为新兴的移民城市不仅带去城市结构转变,同时也提高了个体投资的增长。

在上世纪七八十年代,“到城市去”几乎成为每个人心中的梦想,打工、求学、调动、异地投资等成为主要方式,尤其是通过几年时间的发展,一些人先富起来,令更多的人开始相信“树挪死,人挪活”的道理,相信城市就是一个宝藏。于是,深圳、广州、上海、北京等城市涌进了大批这样的人口。他们在城市发展建设的功劳簿上功不可没。而从另一方面考虑,这些移民人口也为城市带来巨大的压力,教育、医疗、交通等城市基建面临挑战,尤其是住住房,令每一个人的神经都敏感起来,毕竟城市不是温柔乡,仍有来自各个方面的压力和痛苦。

而时至今日,“城市”已经不再成为人们的梦想高地,人们对这个名词开始产生疑问,或许城市就像围城,外面的人想打进来,而里面的人想冲出去。经济快速发展,人民的生活已经基本达到小康水平,过了温饱线的人们开始关注生活质量优劣,休闲、度假、养老等目的令越来越多的人开始考虑异地置业。

威海成为移民新大陆

既然如此,城市移民该“移”向何处?威海成为人们关注的热点。

“威海给我的感觉非常好,空气

质量高,水质好,经济发展也不错,生态方面就更不用说了!”刚刚在威海·海御 19 置业的美籍华人陈先生如此感慨。威海自成立地级市以来,人口数量呈几何级数增长,由立市之初的 3 万多人口发展至今,已经接近 60 万。截至目前,威海外来人口已经超过 36 万人(还不包括已落户威海的外地人)。

威海置业四大利好

根据调查分析,异地置业者选择威海的主要原因有以下几个方面:

一、三面环海、绿树成荫

威海市成立以来,就开始生态环境建设的步伐,全民种树成为威海市的一大特色,城市绿化率达 44%。在威海,“保护环境就是保护生产力、改善环境就是发展生产力”成为每一届领导班子坚持的核心思想。“十五”以来,全市每年植树 2000 万棵以上,森林覆盖率每年提高 2 个百分点,去年达到 37%,86%的镇达到国家级环境优美乡镇标准。

威海三面环海,空气湿润而不潮热,全年的平均气温 12 摄氏度,空气湿度为 60%,是人体能感受到的最佳气候环境。

对于房地产开发而言,产品小环境的打造是后天的努力,但是先天的大环境却是无法控制的。威海有非常优越的居住大环境,健康而舒适,在“外国人眼中最适宜居住的中国城市评选”中,威海榜上有名。

二、有文化、有底蕴的房子

威海市早在新石器时代,就有人类聚居。1398 年,明朝在此设卫屯兵,取名威海卫,威海由此得名。1898 年被英国租借,1930 年收回并设立特别行政区,1951 年改称威海卫。1987 年经国务院批准,威海

市升为地级市。威海历史遗迹众多,刘公岛、昆阳书院、成山头的日主祠等名胜古迹,每年为威海吸引大批游客观光。

有文化、有底蕴的房子才会随着时间增长而完成价值提升。建筑并不是冰冷的堆砌,是文明的载体和时代灵魂的体现,好的房地产产品更应该关注的,就是在完成居住的前提下,对于历史文化的传承,而威海对这一点有基本保证。

三、最具财力金融生态城市

在“2006 中国最具魅力金融生态城市”评选中,威海市成功当选。评委会给出的评价就是:“坚持优化金融生态环境,强化资本监管和风险控制,推动金融业发展和创新”。

威海市统计局的统计数据显示,威海市人均财力位居山东省第二位,全市财政收支连续 20 年达到平衡。站在现实的角度,一个城市或地区的经济和金融生态环境良好而健康,自然会吸引各方资金的流向,从而加速区域经济发展。

目前,威海市已经与全球 162 个国家或地区建立贸易往来,行业范围也在不断扩大,威海经济外向度达到 54.3%,成为名副其实的对外开放“桥头堡”。

此外,随着城市移民的不断涌入,单体投资的比例也在不断增加,而这一增长主要体现在房地产方面。

四、中国最安全城市之一

这两年,威海着力发展“人居威海”的目标,提出“打造人居福地、叫响城市品牌”的口号,全面、深度、可持续发展威海的人居事业。

威海的社会治安良好,2007 年 9 月 10 日,中国城市竞争力研究会在香港新闻发布会宣布,威海以“当年无重大安全事故,社会治安良好,生态可持续发展”,被评为中国最安全的前十个城市之一。

代表楼盘

威海·海御 19



海御 19 符合了“新威海人”对于居住多样化的需求。

海御 19 不单单是一座高科技环保型住宅概念,也不是集投资、居住、商务、度假、健身、休闲于一身的复合型生活社区概念,它是一个跨越简单居住理念、引领国际健康生活,将科技与自然相融合的高舒适度、高生活品质、高健康标准的“顶级生活体验”。

海御 19 从高舒适度、低能耗出发,应用天棚辐射采暖制冷、置换式新风、高性能保温隔热门窗及外围护结构系统、外遮阳技术、中央吸尘、同层排水和全系统整合内装修等多项科技系统,将生态、环保、节能溶于一体,实现全年室温 20—26 度,相对湿度 40%—60%,24 小时新风不断的健康住宅。

国际品质最简单的理解就是将海御 19 建设成为“世界级的好房子”,从海御 19 规划初期鸿建地产就不断地与各地开发商,各地建筑师交流论证,先后有法国、韩国、香港、意大利、北京、上海、台湾等建筑团队参与,四年多以来,所有建筑师已经有一千多稿的反反复推敲论证,最终实现了海御 19 这一以科技系统为支撑的产品。

置业故事

在威海的碧海蓝天生活

主角:张女士
年龄:38 岁
职业:从事对外贸易

我们一家是 2002 年从江苏移民到威海的,在这里生活了几年,感觉这就是我要的生活。

威海的空气特别舒适,不潮湿也不干燥,绿化也特别好,我们住的小区绿树成荫,街道两边也全是绿树,对孩子的健康成长很有好处。休息的时间还可以和家人一起看看海,吹吹海风,感觉非常好,这几年我们一家过得特别舒适,准备把老人也接来威海一起生活。

威海的对外开放程度也是我选择它的理由之一。我是做外贸的,在威海能够有更多的生意机会,接触更多的外籍人士,更好的开展我的工作。