



人居篇
一小时生活圈

一线“贫民”
九成欲回汉置业

他山之石

“曾经以为回乡置业的人群大多属于不堪压力的80后,哪知我们统计回乡置业的主流人群竟大多来自在一线城市已经小有成就的70后,甚至还包括部分60后。”徐东片区某楼盘营销总监曾峰(化名)拿出今年以来的项目成交记录给记者看时说道。

与冲动、青涩的80后相比,很显然心智更为成熟和稳健的60后、70后选择回乡置业是经过他们慎重思考而做出的决定,越来越多的外地武汉人已经接受回乡置业的购房理念。

据某网站做的一项问卷调查显示,进入2010年后有近八成在外的人有了回乡置业的打算,这个数据也大大出乎了数据分析人士的意料。“此前曾经做过类似的调查,最多也就是一半的人有回汉置业的打算,更多的外地人更愿意顶着巨大压力在一线城市购房。”分析人士表示。据了解,在接受问卷调查的外地人里,年薪超过10万元以上的占到87%,丰厚的回报让他们选择在一线城市租房而回汉置业。

“每月在一线城市租一套两室一厅的房租与武汉一套普通住宅的月供支出相当,而这样的还贷压力在这些外漂族看来是能够承受的,毕竟用于房产上的开销还没有超出大多数外漂白领收入三分之一的公认警戒线。”林峰解释道。

看着一线城市房价的猛涨,很多外地武汉人也同样担心武汉房价会在目前基础上继续攀升,所以某种程度上来说,恐慌性购房情绪也在他们中间蔓延。

有近九成外地武汉人在问卷调查中选择将在今年上半年出手,被问及原因时大多数购房者均表示看中房产及时出手才是置业上策,等待房价出现拐点并不是他们的普遍想法。

“在前几年我就有过回武汉买房的想法,那时看中积玉桥片区的楼盘,当时那里的均价才5800元/㎡,而等到我现在再来这个区域逛时已经很难再找到万元以下的楼盘了,所以我不能再眼高手低了。”购房者郑先生如今已经又一次看准了积玉桥片区内的一套住宅,而这一次他决定马上签合同付款。

业内人士表示,从长期来看武汉房价一定还有极大的上涨空间,但目前来看武汉中心城区房价已经进入一个相对的瓶颈期。“中心城区房价达到万元,再想往15000元/㎡的方向发展需要一定的时间和相关利好刺激,所以现在房价是处于一个相对稳定期。”

在问卷调查中所得出结果是,外地武汉人对所购房屋的心理价位在百万元左右占到受访者的七成以上,而预计购房面积超过100㎡的受访者也超过半数。“回到武汉买房就没有必要再让自己和家人受委屈,在武汉购置一套面积稍大一点的住房是非常有必要的,无论是未来回汉定居还是留到最后给自己养老。”购房者王先生表示。

■本报综合



越来越多奋斗于一线城市的湘籍人士已经选择回归故土作为他们停泊的港湾。

“北上广”助推“一小时生活圈”

“逃离北上广”这一口号在近年来大肆盛行,迫于压力“逃离”也好,“衣锦还乡荣归故里”也好,事实是,越来越多奋斗于一线城市的湘籍人士已经选择了回归故土作为他们停泊的港湾。这一群体青睐哪类物业?他们又对湖南楼市的发展带来了怎样的影响?

■文/何小红 图/董迪

长沙成返乡族置业首选地

老家岳阳,在深圳工作了十多年的王先生由于事业发展的需要回到了长沙,在深圳早已有多套物业的他仍打算再购置一套房,他表示,现在长沙等二线城市与深圳的楼盘质量已经相去无多,而价格却仍是天壤之别,在家乡置业可以丝毫不感到有购房的压力。

看了一段时间之后,王先生终于选择了万科城作为长沙的居所。现在,他还打算再在长沙买一套给在老家岳阳的父母养老,或者给弟弟住也行。“毕竟长沙是省会,各项配套设施和发展机会都比岳阳要好,而且,从外省回来的人,到了长沙,在心理上就会认为是到家了。”

据记者调查发现:外省返乡置业人士,不管老家是否在长沙,选择在长沙置业的占六七成。在他们看来,长沙的房地产业,在十几年的发展后,无论是产品的规模、体量、品质,都与深圳等一线城市的差距正在缩小,价格却只有一线城市的零头。而相比之下,长沙以外的地市,市场发展成熟度,产品品质和生活配套都不及长沙,发展机会也相对较少。因此,他们几乎不约而同的把眼光瞅准了长沙市场。

“外地返乡族客观上促进了长沙和地市的融合。”中原地产市场研究总监陈世霞认为,一个没出过湖南的岳阳人,他会认为到长沙就是离开家乡了;而在省外生活过的人,不管老家在哪个地市,只要他一踏上省会长沙,就会认为是到家了。“表现在置业上,即会倾向于长沙而非地市,此外,拥有了相对便捷交通工具的这一群体,频繁的往返于长沙与老家之间,会直接或者间接的影响其亲戚朋友的置业观,打破原来省内各个城市之间的置业壁垒。”

返乡群体青睐高端物业

记者走访发现,在选择产品类型上,以王先生为代表的返乡人群有着较之普

通市民更为苛刻的要求和标准。他们往往更青睐来自外埠的大腕级商家和本土品牌企业的项目,对产品的硬件和软件都有着更高的要求。

中原地产市场研究总监陈世霞认为,这类消费人群追求的已不再是“居者有其屋”了,而是为了追求更加舒适的居住环境和尊贵的心理感受,当然这是需要付出更昂贵成本的。不过这跟他们原来所在的一线城市比起来,是微不足道的。

“事实上,长沙高端物业的价值还没有完全被发掘,与深圳相比,这里的居住价值还是一个洼地”,一位返乡看房团成员认为,长沙的居住价值还没有得以体现,特别是在高端物业这一块,与深圳、上海等房地产发展的前线城市相比,长沙的高端物业品质已经与这些城市不相上下,在环境打造方面甚至更胜一筹,但在价格上却与这些一线城市有一定距离。“在深圳,高端物业的价格是一般普通公寓价格的2-3倍,不管是居住还是投资,这个差距都是相当明显的,但是在长沙普通公寓与高端物业的差别不大,目前长沙的房价有很大的空间,在深圳购买普通公寓的价格在长沙就可以买到高档的洋房和别墅,这是相当具有吸引力的。”

此外,不少返乡的高端消费人群,工作忙、时间紧,对城市便利的依赖还是很强的。如果每天从郊区住宅往返城内,一周肯定要多耗费许多时间和金钱。所以这也就促成更多人选择商圈环绕、生活配套设施便利的高端住宅或公寓。

“因此,根据我们监测的数据来看,市中心的高档公寓像嘉盛国际、金辉融府,品牌开发商的高端项目如万科城、建发西汇景、恒大雅苑等,返乡置业比率较高,且有继续攀升的趋势。”陈世霞表示,可以预见的是,随着省内外交通的日趋便捷,返乡置业日益盛行,长沙乃至整个湖南楼市产品将呈现明显的梯级发展态势,高端产品市场会日趋成熟。

地市客户喜欢扎堆而居

“来到长沙一点也不感到陌生,住进来一听口音才知道我家楼上的房主是浏阳的,对门也是浏阳的。”省城雨花区某小区业主郑先生戏称他所购买房屋的小区是“老乡”小区。在记者的走访中发现在省城的地市购房大军中,所购房屋屋位置具有明显的区域特征。

如株洲、湘潭人群习惯选择省城城南区域楼盘购房;益阳、常德居民偏爱岳麓区楼盘;岳阳、浏阳居民则更加青睐星沙经济开发区和雨花区的住房。

河西某楼盘营销负责人告诉记者,之所以外地购房者购房时会显现出很强的区域特征主要还是在“距离”因素。“益阳人就比较习惯性地选择在岳麓区买房,那是因为一方面岳麓区在地理位置上与益阳的相对距离较近,更有亲切感;另一方面就是交通原因,乘汽车能直接抵达汽车西站,自驾车下高速后也直接抵达岳麓区。”

