

2009年拿地,历时两年后迟迟推盘,购房者也纷纷表示,项目旁边满目狼藉、遍地垃圾,与其宣传的滨湖名宅并不相符。难免夸大其词,欺骗购房者之嫌。而鑫苑在之前开发的鑫苑·城市之家、鑫苑·碧水尚景、鑫苑·国际城市花园项目也频繁陷入“质量门”和“打人门”。为此,记者进行深入调查——

# 鑫苑名家: 为购房者开启一扇什么“门”?



鑫苑名家旁边的水景,让很多购房者望而却步。

2009年山东鑫苑置业在北部小清河附近拿地,项目规划总建筑面积70万平方米,可售建筑面积55万平方米,鑫苑置业“再造一座城”的计划由此展开,时至今日,鑫苑名家是否从环境到配套提升了北部区域的居住版图?

## 资金链紧张推迟开盘 高价房购房者不买单

国家限购令出台让房地产市场陷入冷景。各个楼盘开始推出特价房来满足济南市场中的刚需客户。笔者走访了二环以内的几个楼盘,每个楼盘都有不同程度的优惠活动,比如特价房、送精装修。但是鑫苑名家依然坚持北部城区的房子高价,没有精装没有特价没有折扣。一位刘先生告诉记者,开盘之前的认筹活动承诺会员认筹可享受97折优惠,房价也不会超过8000元/平。“但是

等到开盘时,他们没有遵守前期的97折认筹优惠,反而将房价上涨到8700元/平”,刘先生表示。记者了解到,在鑫苑名家二期的价格中,推盘价将会超过一期的毛坯均价8700元/平。同区域里,尚品清河项目目前的销售均价仅为7600元/平方米,交房时间也比鑫苑名家早近一年多。

2009年鑫苑置业和北大资源差不多时间在北部拿地,北大资源的尚品清河项目很快就开始销售,以低价入市获购房者热捧。而鑫苑因资金问题迟迟未曾开盘,开盘的消息更是从去年中旬推至下旬,年底又推至今年的五月份。开盘日期的推迟对消费者而言付出的不仅是时间成本,一年后当鑫苑名家将开盘的价格底盘呈现在消费者面前时,大多数消费者表示,难以接受涨的没谱的价格,并对鑫苑的做法表示愤慨。

## 小清河魅力日增 鑫苑诚信度递减

对整个北部在售楼盘调研后,记者获悉鑫苑名家的地理位置和当今的销售价格,已成为北部高房价的引领者,大部分消费者冲着改造后的小清河而来,但提及鑫苑名家自身的配套却难免让人处处遗憾。

记者走访楼盘了解到,许多准购房者对小区的景观规划并不是非常的满意,普遍认为小区内配套景观及设施少的可怜,除了楼盘应有的绿化带外,大盘应有的社区生活商业配套、水景小品景观几乎没有,性价比、居住舒适度上不免有些差强人意。一位张姓购房者接受记者采访时说到:“我观察到周围空气质量非常差,售楼处门口摆放的绿植是厚厚的灰尘,每天生活在这样的环境中,身体健康很难保证,傍晚下楼呼吸点新鲜空气的想法估计很难实现!”。还有一位赵女士给记者说:“我开着车围着施工现场转了几圈,看到工地现场后,我很质疑小区的绿化率是否能达到标准,如果小区的景观环境达不到标准,是不会选择鑫苑名家这类的社区居住的。听销售员讲小区的西边规划中是北湖,置业顾问吹捧的天花乱坠,但是现在的施工情况让我很难想象到未来居住在置业顾问口中的‘第二个大明湖’的环境

中。”记者带着赵女士的疑问来到鑫苑名家的西面,映入眼帘的是一片狼藉和遍地的生活垃圾,西边的小清河支流上还有很多污水口不断的排放着污水。很难想象眼前的脏乱差与置业顾问口中的湖边名宅相结合。

## 一座幼儿园 就是全能配套?

买房子看配套,现在很多楼盘都把配套作为项目的一项重要,尤其是教育的配套。孩子永远是家庭的核心,孩子的教育问题也是一个家庭的重中之重。“鑫苑名家,打造北部又一城”将会有“全能配套”。但是记者走访了解到鑫苑名家只是在小区内建设了一个规模不大的幼儿园,幼儿园的老师们也是通过公开招聘吸纳社会上的幼教师资,由鑫苑物业统一管理。这样的幼儿教育如何能保证幼教的质量?问及小学入学问题,得到的是孩子需到约4公里外的水屯小学接受小学教育。记者到项目周围进行考察,发现项目周边治安较差,居民也较少,孩子上下学的安全还需要引起家长的高度注意。

高档住房不是用语言描绘出来的,“神话”可以制造也可以颠覆。在山东的居住版图上,开发者的荣誉更多的是来自于消费者的力量。

(本报记者)

## 相关链接▶▶

## 买房时无限风光 入住时一声叹息

2006年6月山东鑫苑置业落户济南,这个号称中国地产百强鑫苑(中国)置业有限公司的全资子公司,入济后所做的事情可谓“轰轰烈烈”。自落户之日起,先后开发了鑫苑·城市之家、鑫苑·碧水尚景、鑫苑·国际城市花园三个项目,区域涉及济南西部、北部、东部三大区域,在济南地产界可谓辉煌一时。然而当轰轰烈烈的买房风光过后,交房入

住日起,鑫苑置业再次成为业主以及社会购房群体的关注对象,房屋质量问题频频出现在各个小区的业主论坛上,商品房质量问题、景观绿化规划与图纸的严重不符、顶层阁楼漏雨显现普遍、物管人员与业主大打出手等一系列问题,再次将山东鑫苑置业推向市民关注的风口浪尖。曾经的辉煌,时至今日只可用作一声叹息!

(本报记者)



## 楼市情报站

### ◆保利·海德公馆开盘送6重豪礼

保利·海德公馆将于本周六开盘,开盘即可享受6重豪礼:当日成功选房客户可享主房款99折优惠;一次性付款客户可享主房款98折优惠,按揭客户享受主房款99折优惠,成功选房并在七日内签约客户可再次享受99折优惠;老带新客户分别享受主房款5000元优惠;凡到场认筹客户有机会抽中IPAD2或惊喜购房优惠券;开盘当日成交客户可获赠精美礼品一份。

### ◆济南中海上半年销售过30亿

2011年已过半载,中海地产携两大项目销售30亿元,据建委相关资料显示,济南上半年总销售额为120亿,而除去长清、章丘等某些偏远郊区的项目,中海地产的销售额几乎占据了济南楼市的半壁江山。

### ◆南益·名泉春晓预约可享2万元优惠

南益地产2011又一力作一名泉春晓。首批住宅组团VIP客户火热邀约,7月16日前成功预约,开盘即可享2万元优惠。

### ◆鲁能领秀城7天劲销3亿

鲁能领秀城,舜耕路最南站大盘,即买早住,88折特价准现房,7天劲销3亿,起价7460元。

### ◆华强楼王B栋公寓7月16日认筹

华强广场在全城热销E、D、C栋的基础上,将于7月16日公开认筹楼王B栋商住公寓。作为济南首个商住公寓,华强公寓依托华强广场这一产业综合体,通过与华强电子专业卖场的零距离互动,内在协调,互为借力,使商住公寓价值得以最大提升。

### ◆7月9日海信慧园冰激凌DIY上演

7月9日,海信慧园一场缤纷夏日里的冰激凌DIY活动冰爽上演。目前在售为93-113㎡的精选户型,113平米南北通透实用三居。

### ◆绿地国际花都加推16号楼

百套房源1小时遭疯狂抢购后,绿地国际花都应客户要求强烈要求加推16号楼,VIP会员火爆招募中。16号楼为二梯三户18层高层,户型面积为85平米两房和106平米三房,公摊低舒适度高,户型赠送飘窗和一半阳台面积,性价比超高。

### ◆恒生伴山一口价终极特惠

恒生伴山,经十东路奥体片区,精装修南北通透69到130准现房,一房最高优惠8.1万,三房最高优惠16.2万。

### ◆杰正·岭寓售楼处7月9日开放

旅游路精装公寓项目——杰正·岭寓于上周六(7月9日)正式面向社会公开,该项目西邻历下洪山公园,项目仅有348套全部精装发售。

### ◆重汽·翡翠清河商务楼7月16日开盘

重汽·翡翠清河抢占洪楼及北园商圈制高点!重汽·翡翠清河位于历城区将军路和工业北路交叉口的东北角。一期少量房源在售,面积76-140平米不等,均价8300元/平米。二期95-142㎡纯板式小高层预约中,预计价格8300-8600元/平米,社区绝版7套商铺及19套办公单位于7月16日盛大开盘。