DO3

降价成最后一根救命稻草?



楼市调控下,降价幅度会有多大?

/ 楼市博弈

进入深水区

在为期7天的上海市"居住证满三年可买二套房"政策被叫停后又出"成年子女购房规定",让被市场担忧可能过于严厉的上海限购"新解"峰回路转。此前规定的"本市户籍居民家庭的子女成年后,确因婚姻等需要,且该子女无产权住房,才可在本有限购1套住房,并严格按照现有政策执行",少数区房地产交易中心对"该子女无产权住房"这

项规定解读有误,"该子女无产权住房"的正确理解则是指子女个人不单独拥有产权住房。有业内人士表示,相对于原本"字面上理解"的政策规定,最新解释已属"放松"。

"严格执行并逐步完善抑制 投机、投资性需求的政策措施, 进一步巩固调控成果,促进房价 合理回归。"今年两会的政府工 作报告再次彰显了政府将调控 进行到底的决心。尽管房地产调 控政策的延续已成大势所趋,在 限购令实施的46个城市中依然有 20个左右的城市对来年是否继续 限购未作明确表态,地方政府在类似"限购"等具体操作问题上与中央的政策博弈无疑也将随着房地产市场的持续遇冷而不断升温。"随着房地产市场的持续下滑,地方政府与中央政策之间的博弈在2012年会不断加剧。"某业内专家说道。

✓ 降价非楼市 √ 统一"景观"

2月省城房地产市场传来 "捷报",新建商品住房网签量达 到2065套,环比增长170%;3月开 日前,先后有17个城市"顶风作案",遭遇政府 回击后而相继"夭折";地产大佬们的"上书热"也在 两会上表现"保守",利益各方进入深度博弈。不少 房企以降价为自救出路,在成交回暖之余,我们需 要思索政策之下逼出的降价会不会出现问题?

盘的几大房企销售成绩喜人,这一战绩的取得与"降价"一词不

受调控政策影响, 楼市成交整体低迷, 资金压力再次考验着众房企开发链条。年后, 恒生伴山、万象新天、中海国际社区等战盘不惜"割肉"换来成交量的回暖, 房价一下子回落到首次开盘时代, 甚至更低; 近期开盘的中海奥龙观邸世家组团以均价8000-8500元/平米的价格引爆市场, 据悉, 其早期精装房源价格曾达到13000-18000元/平米。

在降价成楼市关键词的同时,也有部分开发商不主张以此作为营销正道。某品牌房企老总对记者表示,价格的大起大落对市场各方来说都不是一件好事情,对于日后公司品牌形象会造成一定的不良影响。楼市越是调控之时,公司考虑采取继续提升项目的附加价值来吸引客户。

✓ 价格不是 \ 首要购房标准

前段时间,某东部房企推出购房优惠,价格较其首次面市降幅达4000元/平米,外加准现房优势,吸引了不少购房者关注。在欣喜之余,也有朋友问记者"你确定这个楼盘没有问题吧?"

每当调查购房者心理价位 时,几乎所有人都脱口而出房价 越便宜越好,但是若前期成交 15000元/平米的房子,现在卖 12000-13000元/平米,购房者或许 会很高兴,但如果一下子降到 8000-9000元/平米,您还会跟抢 白菜似的排队疯狂吗?"如果是 我就得三思而后行了,降个两三 千可能减少的是开发利润,降个 一半左右那可能减少的就是房 屋"硬件"。我会考虑是不是开发 商资金链出了问题,想迅速套 现?是不是建材、用料缩减,房子 质量能否过关?我还会想房子能 不能按时交付,就算按时交付, 一两年过后若出现房屋质量问 题,开发商是否还能找到并予以 解决?"一购房者表示。

并不是所有的开发企业都能担起降价责任,特别是近两年拿地成本较高的房企,在低价橄榄枝抛出的同时,作为购房最严厉的调控政策在2011年发力时,省城楼市就接连上演"跑路"、"烂尾"现象。在调控的持续发酵下,2012楼市洗牌大战再度升级,部分中小房企以楼抵账现象频出,大型房企转型以及巨额到期债务能否顺利支付也是市场关注的话题。

(楼市记者 陈晓翠)

天悦龙庭: 房干生态风景区

你是否幻想过走进自然深处,与山林共舞,对流水长歌,在寂静的午夜卧于床头听一听大自然天籁之声,在初春的清晨上山守望第一缕阳光。天悦龙庭,生于房干风景区的23颗生命之墅,济南周边唯一一处坐落在景区内部,每户都有院子的独栋别墅区,静候它的主人来此体验心灵之旅,演绎一段自然诗情。

华美房干,

离你最近的香格里拉

"来到房干,我仿佛置身于绿色天堂。"一位德国生态专家如是说。

房干生态旅游区位于山东省莱芜市 北部雪野镇,北靠济南,东临淄博,西 接泰安,交通方便。这里山清水秀,有 23500亩山地,森林植被覆盖面积占 90%,被国际环保专家誉为"中华生态第 一园"。

在城市生活久了的人们,进入房干,瞬间被这香格里拉般的原生态景象惊呆了。山树葱茏,泉水润泽,山、水、林完美结合,俨然一处世外人间仙境。景点主要包括国家AAA级景区九龙大峡谷、万寿崖、日观峰、梦幻情人

谷等, 汇山、水、林、泉、潭、瀑、峡、洞等自然景观于一处, 每一处景, 每一点色, 无不透出房干的"灵气"。

现在,随着房干旅游地产的开发, 天悦龙庭,23栋欧陆雅致别墅在山里建 成,它们依托山水而生,以少而精致的 产品特质,加以独门独院独栋、景区内 唯一五证齐全的稀缺性,为你在山林中 打造一片完美栖息之地。

別墅之美,

自然中长出来的建筑

"山地建筑的规划,就像是一个个不同的画框,事实上,自然植被、山形已经界定了每个建筑适合的位置,你所做的就是找到最美的画面,把建筑放进去"。在天悦龙庭,设计者把这种思想

称之为"不种树,只种房子"

按照与周围生态环境相协调的建筑 理念,天悦龙庭做到了真正植根于房干 山水,别墅让道原生大树,道路礼让清 流小溪,使得这里的每一栋房子,都能 在大树的间隙中,自然生长出来,并朝 着太阳的方向,与森林、小溪、岩石, 山中的每一位成员共生、相处。

像这样,与自然对话,倾听土地的 声音,是很多人期望抵达的诗意境界, 也是天悦龙庭倾心描绘的建筑美学。

心灵的栖息,

白云深处有人家

对于山地别墅的情迷心醉从来都是 无法抑制的,而奋斗在名利场的伟人们 更是趋之若鹜。成功之后,比尔·盖茨更 热衷于自己半山别墅生活,意大利前总统佩尔蒂尼拥有一处占地12000英亩的避暑山庄,而英国前首相布莱尔和德国前总理施罗德则经常"隐姓埋名"带着家人躲到某个风景如画的小山庄度过自己的假期。

道林说:"对于别墅居住者而言, 别墅是一个让他们心灵回归的灵性空

天悦龙庭,23栋欧陆雅致别墅,每栋都有一个300-600平米的私家小院,是房干景区甚至济南周边唯一一处坐落在景区内部的高端别墅区。生于山中,犹如23颗生命之树,23座会呼吸的房子,正静候时代的发展,见证低密大宅的传世风范。

项目位于莱芜房干生态风景区内, 售楼处盛装开放。

处盛装升放。 **贵宾专线: 0531-81758690**

