

滨州别墅将成稀缺资源

“不得以任何形式安排别墅类用地。”2月底国土部公布《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》,再次强调停止别墅类用地的土地供应。这意味着目前在售别墅将成最后的晚餐。

据调查,目前滨州市区在售的别墅项目不过数十家,其中纯别墅小区仅中海城·棕榈湾、香溪翠庭和新湖·玫瑰园三家。随着国家“限墅令”政策的执行,别墅或将逐渐退出一手市场,现有别墅将成稀缺资源。

>>> 独栋别墅 成稀缺资源

相关数据表明,目前中国耕地面积仅剩18亿余亩,守住这条红线,是国土部的重要职责。而别墅户均用地量大,必须严格控制。“从2003年开始,别墅市场10年已连发了5道禁令”,业内人士认为,此次限墅令相比以往更为严厉,可以看出政府严抓狠打的决心。

“限墅令”政策的推行,必将使独栋别墅变得更是稀有。据调查,滨州市目前独栋别墅资源紧俏,总数不过100套。物以稀为贵,独特的稀有性使其备受追捧。据中海城·棕榈湾相关负责人介绍,项目现有独栋别墅47套,目前项目主体已经建成。清明小长假期间,来看房和咨询的顾客明显增加。

>>> “限墅令”下 别墅供应失衡

“现有存量不足,后续供应断档,而市场需求却在激增。”业内人士表示,随着限墅令的实施到位,高端需求将持续增长,别墅的稀缺价值也将膨胀。观察人士判断,限墅令的执行,将直接从土地源头切断别墅供应,而目前别墅市场供应已经乏善可陈。据了解,目前滨州在售别墅项目其中纯别墅小区仅中海城·棕榈湾、香溪翠庭和新湖·玫瑰园三家。其中独栋别墅不足百套。

“对别墅的再次喊停,将刺激部分购买欲望,并影响供求关系。”业内人士表示,此前开发商可以将项目分做,如在容积率1.2的土地上将联排、花园洋房和独栋别墅一起规划设计,但现在对项目规划方案的审批已经非常严格,以后不可能用这样的方式进行独栋产品的设计,因此,以前规划方案已经过关的别墅项目,将变得奇货可居。

>>> 一季度积累客户 二季度蓄势待发

作为滨州为数不多的纯别墅项目,周边配套成熟,交通便捷,生态环境优越,使其性价比明显高于普通楼盘。据香溪翠庭相关负责人韩国伟介绍:“尽管一些别墅项目还未正式开盘,但前来咨询的客户很多,客户累积量已远远超过可售房源量。部分别墅将在四月下旬、五月上旬集中开盘放量。”

◎微楼市◎

“我坚持原来的判断:三季度,各方博弈到决战点。‘五一黄金周’前后,感觉是最佳买点。”

——陈贵 中国房地产学会执行会长、北京房地产学会常务副会长

“当前楼市调控总基调没有变,虽然部分城市成交略有好转,但整体成交量仍处在较低位置。考虑到许多开发商即将迎来新一轮还贷高峰,“现金为王”、高周转越来越成为开发商的共识,在此背景下,降价求量仍是楼市的基调。”

——曹旭东 中国指数研究院杭州分院研究总监

“中国房地产调控很有可能会贯穿到明年,形成一股时间最长的调控周期。中国房价要回到合理价格,需要更多的是拿走大头的政府让出利润,给市场双方一个真正的市场公平价格。否则,中国楼市永远没有合理的公平价格,回到合理价格只是一句模糊的空话而已。”

——朱大鸣 著名财经评论员、企业家

“楼市下行,隐藏在房地产市场的各种矛盾开始逐渐显现,房企所存在的质量和 service 问题也不断暴露出来。这一方面是由于业主在房价下行期对产品更加挑剔,另一方面,不可否认中国房企过去的盲目发展的确存在很多问题。在楼市大调整期间,房企们也应顺应形势调节自身,转变以往的粗放模式,否则必将遭到淘汰。”

——贾卧龙 香港太平洋国际投资集团首席执行官、中华房商合作联合会执行主席

中海城·棕榈湾

项目地址:滨城区黄河十二路渤海十八路西,会展中心对面
开发商:莱钢建设置业有限公司
物业公司:山东信莱物业管理有限公司
容积率:0.58
绿化率:68%
项目特色:“中海城”项目是莱钢建设置业有限公司在滨州开发的超大规模水景生态居住区,是目前滨州市唯一坐北向南直观中海的项目,建成之后将成为滨州最大规模的高档社区。中海城一期棕榈湾,规划总建筑面积约15万平方米,占地500亩的欧式建筑风格的水景别墅,采用节能环保新技术,实现室内恒温恒湿,微能耗,整个住区以独栋别墅、双拼别墅、多层住宅为主,同时拟建有沿街商业。 已建成地块,总建筑面积77911平方米。由57栋别墅、8栋多层组成,总户数达265户。 在建地块,总用地面积160900平方米,总建筑面积73802平方米,由40栋独栋、14栋双拼、10栋多层组成,共计332户,目前主体已经完工。

香溪翠庭

项目地址:滨州市长江二路渤海十九路交汇处
开发商:山东和居置业有限公司
容积率:0.60
绿化率:40.40%
项目特色:纯正西班牙风情——近6万平米美墅群落,长江二路秦皇河畔,西南板块高尚社区。居住与世界同步——国际一线品牌高科技设备、顶级建材,完美演绎健康、舒适、安全的别墅生活,打造前所未有的领先人居。

科技美墅舒适生活——变频多联机中央空调、钢化双银LOW-E低辐射玻璃、五腔三密封塑钢门窗隔热、隔音系统,纳米光子空气净化系统,全热回收新风置换系统,聚氨酯硬泡保温隔热系统、同层排水系统、智能家居安防系统。科技矩阵,关爱生命,呵护健康。

经典与奢华共享——面积涵盖207—350m²,为滨州巅峰生活量身定制。科技美墅·舒适生活——香溪翠庭,不仅仅是一所好房子,更是一个充满爱的家!

◎装修掌门人◎

滨州市十佳设计师 张萌

设计师资料:
2000—2004年在山东省轻工业学院取得环境艺术设计学士学位,04年大学毕业后一直从事室内设计工作。

设计理念:
注重设计效果与实际施工应用的结合,用简练概括的设计语言表达出有丰富层次感的效果。认为每一处造型,每一件摆设都要有其自身的价值,或是点睛之笔,或是整体的延伸。
希望通过自身的努力和提升,能在满足客户需求的前提下,提升设计作品的文化品味,让单纯的视觉效果有多一些值得品鉴的,值得长久体会的气质。

服务楼盘:
格林春天小区,新河湾小区,望海花园小区,北海明珠小区,山东省北镇中学,中国联通网络有限责任公司等。

所在公司:
滨州乔雅装饰工程有限公司

案例一

案例二