

省城东部地产引发新关注

花园路两宗“黄金”地块挂牌



上周五,济南市挂牌出让两宗位于花园路附近的土地,总面积达307亩。规划部门对上述两宗土地提出了“须与轨道交通规划设计方案衔接的建设要求”。一时间,东部特别是花园路沿线的地产开发再次引发人们的关注。

紧邻地块曾引激烈争夺 万科对该区域感兴趣

11月2日,济南国土资源局挂牌出让的两宗土地均位于历下区花园路以南、化纤厂路以东,包括一宗面积大约287亩的居住用地和一宗面积大约20亩的商业金融用地,可开发总建筑面积达75万平米。

据了解,该两宗地块紧邻保利置业于7月23日拿下的169亩地块,当时吸引了包括深圳万科、山东保利、香港南益、上海海亮、北京住总等5家大牌房企的竞买报名。最终山东保利置业联合体经过多达百轮的竞价后拿下该地块,成交价12.1亿元,平均每亩地为718万元。折合地上楼面地价3712.33元/平米,创造了迄今为止2012年度东部楼面单价的地王。

而万科地产首次亮相泉城,同样引起了济南地产界的广泛关注。作为

地产行业的老大,万科将竞买花园路地块作为进驻济南的战略第一步,说明花园路沿线地产的发展前景获得了地产大鳄的首肯。

据悉,早在4月18日,同样位于历下区花园路以南、化纤厂路以东的G036号地块出让时,也曾引来上海绿地、祥泰实业等多家7家企业的争抢,最后被山东莱钢建设置业有限公司以总价5.4亿元的高溢价竞得,楼面地价为3068.27元/平米。

花园路沿线配套日渐醇熟 东部区域“升值”潜力巨大

据记者了解,上述4宗土地属于花园路洪楼片区,地块所在的历下区和历城区是济南最繁华的城区之一,多个成熟商圈在此汇集,其中,花园路商圈是近年新崛起的东部核心商业圈,周边住宅社区密集,拥有悠久历史的山东大学、洪楼天主教堂等也

坐落于商圈之中,文化氛围浓厚,除此之外,山大路商圈、泉城路商圈等也都在上述地块7公里范围之内。

之所以众多地产大鳄青睐该片区,还有另外一个原因,克尔瑞地产研究机构的许珊告诉记者,花园路地块是目前为止东部成熟片区内为数不多的较大整装地块,适合实力雄厚开发商搞城市中高档大盘开发。

2008年,中海地产进驻济南,开发的第一个楼盘就是位于花园路沿线的中海紫御东郡,到项目售罄,价格已攀升至7500元/平米以上,目前二手房挂牌均价已达8700元/平米。如今,花园路沿线聚集了绿城地产开发的绿城百合花园,北大资源开发的尚品燕园,祥泰实业开发的祥泰汇东国际,祥泰新河湾,力高地产开发的力高国际等众多在售楼盘。

据业内人士介绍,2011年北大资源拿下的尚品燕园地块,当时楼面地价为2000元/平米,如今,保利花园路地块楼面地价3712.33元/平米,1年时间单是周边地价成本就已增加1712元/平方米。目前尚品燕园销售均价7200元/平米,首期开盘吸引了千人抢房,实现销售4.7亿。而花园路沿线地块“须与轨道交通规划设计方案衔接的建设要求”,再次让人引发东部地产楼价上涨预期。

(楼市记者 郭强)

不顾“限”政忙选房,当心房财两边伤

随着今年以来济南房地产市场新品上市增多且密集开盘,不少购房者观望态度逐渐被恐慌所取代,虽然限购限贷政策执行近两年,但仍有不少“糊涂”购房者跟风选房,忙乎半天直到进入交房阶段才明白自己中了“限购”的枪,既浪费了感情又丢掉了辛苦选来的房子和不菲的购房定金。

王先生10月份在奥体附近交1万元认购并选中了一套140多平米的房子,虽然济南市房屋档案管理部门出具的《购房家庭住房情况证明》中他名下没有住房,他觉得首付30%就可以了,并准备办理贷款,而贷款合作方建设银行在查询征信记录时发

现他之前贷款买过房,按照限购政策,他只能按照二套房贷款政策办理,也就是要首付60%,要交近90万的首付款,大大超出了他的支付能力,无奈只能退房。而按照与开发商的约定,选房时的认筹金转成的定金人家是不给退的,最终落得房财两空。据了解,像他这种情况的购房者在不少新开楼盘或多或少都存在。

东部一家楼盘的营销负责人说,现在开盘营造的热烈场景容易让人们争“抢”,直到销售员催促已抢到房的客户交首付款,签购房协议的时候,才出现贷款方面的种种问题。他说,9月份他们项目开的盘,现在

因限购或贷款原因退房的有10多个,但目前他们严格按照合同来办理,所交的两万定金不再给予退还。在西部蓝石大溪地项目,营销总监于健说,为防止买卖双方付出不必要的精力,他们一般要对购房者提前“验资”,待客户确定有买房资格及款项承受能力后,才进行下一步的购房洽谈事宜。汉峪片区中铁逸都国际近期欲推出140和170平米左右的大户型房源,置业顾问李娜介绍,对于改善型的购买客户,他们也会着重在购房资格方面给予客户提醒,以免为后续工作带来不必要的麻烦。

据了解,对于退房或退

定金的情况,不同的楼盘也有着不同的处理方式,有的楼盘碍于人情,一般会给予办理退款,而一些内部要求比较严格的楼盘,则会按照合同办理。德意君达律师事务所律师刘怀勇分析说,由于贷款政策的变化,如济南刚实行的公积金贷款新规,导致的购房者首付提高等原因而无法履行合同,且无法经过协商达成一致的,购房者可以通过法律手段要回自己的购房订金。但在限购政策早已经出台后,由于购房者的疏忽而导致的合同不能履行,耽误了商品房的销售时机,开发商没收定金也是合情合理的。

(楼市记者 田园)



“2012中海业主健康舞大赛”

圆满落幕

优美的舞姿,动人的旋律,一张张快乐的笑脸记录着美丽的回忆。10月20日下午,由中海地产、中海会、中海物业联合举办的济南地区“2012中海业主健康舞大赛”在中海紫御东郡社区隆重举行。来自中海紫御东郡和中海奥龙观邸的8支代表队,以不俗的舞技和活力的风采吸引了社区居民朋友,为社区居民献上了一场异彩纷呈的舞蹈饕餮。

以“舞动生活”为主题的“2012中海业主健康舞大赛”,用舞蹈的形式展现了中海业主的风采,让更多的人享受到舞蹈带来的健康和快乐,丰富了社区的文化生活。同时,大赛邀请了济南市歌舞剧院国家一级演员王伯红、山东省教育学院舞蹈教师李娇璐、王海燕组成的专业评委阵容,保证了大赛的公平、公正、公开。

比赛还未开始,现场就聚集了很多热情的观众,他们拿着手机、相机,俨然成了“专业范儿”十足的“拍客”。比赛正式开始时,业主们高水平的舞蹈表演更是使现场观众掌声不断。

来自紫御东郡的业主刘女士是舞蹈大赛的忠实粉丝,比赛过程中,她不仅以曼妙的身姿独舞《映山红》,还带领紫御东郡社区“百合舞蹈团”的成员为大家献上精彩的团体舞,成为了选手中的“全能王”,“明星范儿”十足。

经过一番激烈的角逐,比赛评出了冠军、亚军和季军,以及“最佳表演奖”、“最佳编排奖”、“最具人气奖”三个单项奖,他们分别获得电饭煲和电吹风等奖品,冠军更是得到了800元的现金大奖。“2012中海业主健康舞大赛”圆满落幕。

蓝石·大溪地首届秋季摄影大赛

投稿时间延迟至11月7日

四季更替无法挽留,影像却可以留住那些美好的瞬间。由蓝石·大溪地主办,济南市摄影家协会与济南市槐荫区摄影家协会协办的“美动全城—蓝石·大溪地首届秋季摄影大赛”,用心灵感悟,用镜头锁定永恒。

大赛自开始后,大溪地的旖旎秋色和独特的湿地风光吸引了络绎不绝的参赛者前来取景,投稿邮箱每天都收到大量优秀作品,这些角度多

变、风格各异的参赛作品,让我们再次见识到一个不一样的大溪地。尤其到了后期,投稿更是出现了井喷状态。由于参赛者投稿太过踊跃,应广大参赛者的强烈要求,组委会决定将大赛投稿截止时间从原计划的10月31日延迟至11月7日,以免有“遗珠”之憾。

11月7日,“美动全城—蓝石·大溪地首届秋季摄影大赛”投稿正式截止,这场轰动全城的寻美之旅暂时告一段

落。目前,组委会工作人员正在对数千幅参赛作品进行紧张有序的梳理和分类,11月15日—20日由济南市摄影家协会专家组成评委会,按照严格的程序对参赛作品进行评选。

11月7日,“美动全城—蓝石·大溪地首届秋季摄影大赛”投稿正式截止,这场轰动全城的寻美之旅暂时告一段落。目前,组委会工作人员正在对数千幅参赛作品进行紧张有序的梳理和分类,11月15日—20日由济南市摄影家协会专家组成评委会,按照严格的程序对参赛作品进行评选。

畔广场举行隆重的颁奖典礼。届时,各大奖项也将被一一揭晓。



碧桂园·凤凰城 卖疯了

一组来自山东中原投资顾问部的数据显示,2011年,济南全市别墅成交不足

300套,而在今天,2012年11月3日,碧桂园·凤凰城开盘以2分钟/套别墅的销售速

度,2小时热销6个亿,上演了千人抢房的火爆场景,186㎡—260㎡大花园别墅成了2012年市场的新一代宠儿。

碧桂园·凤凰城为碧桂园第五代别墅升级之作。户型规划上融合了20年别墅精华,每一寸空间完美利用并可最大限度满足业主居住的舒适度。一楼特设老人房,照顾长者起居,主卧套房设计让业主尽享尊贵私密。项目斥资5000多万打造五重立体西班牙园林,近万株名贵

树种与600余吨黄蜡石辉映,成熟美景实景呈现,入驻即可享受。

项目规划星级会所、风情商街、国家一级资质物业等多元优质配套,让居者入住就可享受醇熟生活。目前,伊顿国际双语幼儿园已签约,孩子可在家门口读名校,看楼巴士已开通,业主可提前尊享直达家园的便捷。

据悉,为满足更多客户的置业需求,项目加推即将启动,敬请关注。

万象新天校园春晚海选启动

11月6日,“天鸿万象新天杯”魅力校园第十三届全国校园春晚济南赛区2013年济南市少儿春晚启动暨万象新天红黄蓝幼儿园开园启动仪式在天鸿万象新天社区幼儿园隆重举行。

天鸿地产是一家有着30年国企背景的责任地产商,一直关注和支持儿童公益事业。继连续两年成功举办“天鸿万象新天杯”山东省少儿春晚和“少年奥运·伦敦直播12天”奥运小记者公益选拔活动后,得到了政府及社会各界朋友的一致好评,本次少儿春晚在去年成功举办的基础上,将活动平台再次升级,选择国家级媒体与地方优势媒体相结合的方式,与中国顶级活动品牌《魅力校园》和济南教育电视台牵手共同举办第十三届全

国校园春晚济南赛区的海选暨2013年济南少儿春节联欢晚会选拔,打造全国最高等级的少儿春晚舞台,旨在为济南市少年儿童提供一个更高的平台和展示艺术才华的舞台,更好地实现孩子们的艺术梦想,培养闪耀齐鲁的小童星。

作为济南超级大盘,万象新天在教育方面一直非常重视,目前天鸿地产投资千万引入的中国第一家早期教育品牌、全国知名幼教机构北京红黄蓝幼儿园万象新天分园今天正式开园!另外,万象新天社区配套的历城二中万象新天分校正在施工建设中,已于近期封顶,预计明年9月开学,与北京红黄蓝幼儿园共同开启济南0-18岁全程名校教育先河。

