

D₀₂ WEI FANG LOU SHI 《潍坊楼市》

今日潍坊

“抗跌升值”房产



商圈周边

在个别地方出现房子降价销售之后,一时间卖房子的和买房子的都紧张起来,生怕自己的房子跌了身价。其实决定房价的因素有很多,只要仔细研究,还是有些规律可循的。为此,本刊推出潍坊“抗跌升值”房产系列报道,以飨读者。

有商圈的地方就有人流量

大商业周边不动产升值规则

潍坊,地级市,922.52万常住人口。在这样一个三线小城却有着不容忽视的商业力量。不管是本地大鳄或是省级巨头,都把自己的眼睛牢牢盯在这里的商业版图上。几年起起落落,银座东迁升级、泰华进军县域,百大坚挺静守、万达商业城中心怒放……这数不清的更迭沉浮之后,商圈落定,大商业周边不动产的升值规则也就此写就。

本报记者 周锦江



六成购房者为购物方便列首要条件

目前,在西形成了以中百大厦、百货大楼、泰华、V1等构成的白浪河商圈;在东形成了以佳乐家新华店、佳乐家圣荣店、沃尔玛、中百大厦圣荣店组成的新华路商圈。东部商圈中还落定两大重量级“选手”,经营面积均超10万平米的银座和谷德。城中心的万达广场也将在5月23日开业。

随着竞争的加剧,潍坊百货

业渐入“后微利时代”。商家虽成番增加,但是购买力却未能匹配发展。这些年,有水土不服倒下去的、有默默支撑准备蝶变的、有厚积薄发站得更稳的……

商主更迭,对一个地区及周边的影响是毋庸置疑的。利群暂别潍坊市场曾给其周边商户的房产项目带去不少负面影响,但因为其现成的商超布局由大润发接手重装,周边商业

再度繁荣。

有一项市场调研表明,有63%的购房者把周边购物方便作为买房选择条件。泰华、佳乐家超市“分号”的选址入驻一向是居家置业的旺区首选,许多房地产公司在打广告时,也纷纷把临近某大型商场或超市作为卖点之一。而实际上,郊区某些大盘销售呈现停滞状态,也主要是因为其附近缺乏商业气氛所致。

资讯>>

弘润·金茂府
举行台湾新型茶饮品鉴会

3月2日上午,正值农历二月初二,位于高新区桐荫

街99号的弘润·金茂府举办“龙抬头·宝岛芬芳之旅/台湾新型茶饮暨茶文化品鉴会”。

弘润·金茂府是由潍坊弘润置业有限公司历时四年精心打造的低密度园林景观社区,目前已经以现房姿态面世。项目总占地面积18.5万平米,总建筑面积27万平米。项目容积率仅为1.2,绿化率高达45%,由44栋建筑组成,总户数1168户,户型面积87-420平米,集别墅、大平层、洋房、小高层、高层、沿街商业于一体。

活动特邀某台湾知名新型茶文化品牌合作,在现场为全体来宾奉上了精心调制的多款时尚茶饮。

“商——住”一体的合作经营模式

有没有设想,想逛街买东西的时候就直接下楼,走个几百米进到商场里开始买买,买完提着直接走几步就进电梯回家的场景。想想是不是就能乐出声来,简直是太方便了!其实,这种场景并不难实现。

实际上,如果“高尚住宅”除了自然景观外,能够多一些卖场进驻,或者具有商业氛围的楼盘能做得精致一些,无疑对购房者能形成强大的吸引力。另一方

面,某些有眼光的开发商和商家正是看中了这个市场机会,从而形成了“商——住”一体的合作经营模式,譬如“福乐多”进驻潍城区望留街道,周边楼盘均受益匪浅。

不少楼盘直接将商业项目作为标配,市中心大家熟悉的项目就有万达广场、中央生活城等等,中央生活城引入乐玛特超市入驻,对其项目附加值的提升大有益处。万达广场因其全业态的

商业办公配置,在销售上也频创潍坊奇迹。

升值的地段有两种,在具备居住条件后,一种是人很多,一种是人很少。良好的商业圈子无疑人很多的保证,可以简单调查一下,在各个城市的商超周边都有不少“好身价”的房子,即便是不住在租金也优势明显。世外桃源独栋别墅是人很少,因其稀缺性,也是升值保值佳品,此篇暂不赘述。

消费市场的个性化差异不可回避

纵观潍坊楼市,尤其是市中心的繁华地段,几乎所有的开发楼盘都在“见缝插针”求亲近。一方面是购物休闲的方便快捷,一方面是在绿地和花园空间上不得不做出的让步,造屋者与居者都在努力寻求平衡,但这一点上总是一个此消彼长的关系,难以调和。

固然市中心高昂的地价是使楼盘密集的一个主要原因,但如果城市规划的眼光可以更长远一些,应当有意识地去培

养和营造出一些商圈和住宅区相结合的城市区域特征。譬如不应该把市中心的土地零碎成几亩、十几亩的规模进行房地产开发,从而造成建筑风格零乱和单个开发商为了追求短期、个体的经济效益,拼命地加大容积率和建筑密度,根本无法形成楼盘的高品质,并在推广时仅以地段繁华取胜,造成了整体市中心楼盘低质高价的现象而另一方面,个别远在城市郊结合部的所谓“高品质”

楼盘却因为严重缺乏商业配套支持而陷入“死火”。

关于商圈和住宅区的规划也应当考虑到适合的定位和区域特点,虽然我们不是去鼓励一个城市里要形成鲜明的“富人区”或“平民区”,但消费市场的个性化差异却是显而易见的。

总之,商圈的形成将对提升居住区的功能成熟度起巨大作用,特别是新区开发要引起足够的重视。

相关链接>>

商圈周边楼盘:

潍坊阳光100城市广场:阳光100坐落于潍坊市中心——奎文门CBD中央商务区的延伸,南至胜利东街、北至院校街、东街虞河,西抵金融街。周边公共设施和商业配套完善,包括医院、学校、沿河景观、公园、银行、购物中心等。阳光100城市广场通过建造一个集五星级酒店、高档写字楼、精品商业、零售、SOHO和高端公寓为一体的大型城市综

合体,打造为充满活力的商务中心,从而吸引高端金融商务和相关产业的进驻,促进城市商业发展与就业,同时创造高端综合餐饮娱乐、休闲生活体验的城市居住空间。

谷德广场:赋海世家,位于潍坊高新技术开发区福寿东街、联通大厦东300米,紧邻谷德广场。赋海世家为高层住宅小区,占地150余亩,总建筑面积30万平方米,包括住宅22万

平方米、地下车库5万平方米、3300平方米的小区会所以及3万平方米的配套社区商业。

万达广场:虽然尚未建成,但强大的影响力已开始显现作用,商业核心价值已现,公交站牌已成为新地标,预示着周围已俨然成为核心商圈。其周边的佳丽秀水等项目均是受益者,包括虞河生活城也被此商圈覆盖,成为其项目卖点之一。

购房有难题
拨打齐鲁晚报维权热线

你有购房烦恼吗?你的房子是否如期交付了?新房是否存在质量问题?当你的消费权益受到损害时,你知道怎样解决吗?

如果你曾经在购房过程中权益受到损害,问题至今仍未解决;如果你正在遭受权益侵害,却无法拥有平等对话的平台,那赶紧拨打齐鲁晚报·今日潍坊的房产维权热线吧,专业房产律师,为你排忧解难。

为了帮助广大消费者解决在购房中遇到的问题,本报特联合潍坊王杨律师事务所,开展房产维权行动。为此,本报将定

期特别邀请多位资深房产专业律师值守本报维权热线,现场解答购房者遭遇的购房难题。

有购房方面的问题,或者你在购房过程中产生了纠纷,均可以通过拨打维权热线,专业的房产律师将现场为你解答购房中遇到的难题。

联系方式:0536-8073110

发送邮件:qilufangzi@163.com

新浪微博:@jinriweifang

关注微信:今日潍坊
车友会QQ:323667089