

城区拓展,引领楼市新发展

本报见习记者 齐兴

在济宁城市化的进程中,各项建设如火如荼地开展起来,走在城区,很容易就能看到正在建设的项目,其中,楼市作为城市快速发展的重要增长极,在新的发展定位中扮演着举足轻重的角色。

根据《2008-2030年济宁城市规划》,济宁城区建设布局方向按照“东拓(向东拓展东城区)、西跨(向西跨过梁济运河)、南联(向南联结小北湖)、北延(向北延伸开发城北片区)”的思路展开。包括市城、都市区、中心城区三个层次,确定了南部北湖区、中部老城区、东部科技新城三个城市中心,加上北部

的济北新区以及西部的商贸物流园区两个城市次中心,形成了五大区域同时发展的局面。五大区域各具特色,功能互补,各自发展自身优势,共同完善城市功能。去年,济宁城区正式完成区域划分,合并市中区、任城区,设立新的任城区;撤销兖州市,设立兖州区;扩大济宁高新区、太白湖新区管理范围,将任城区接庄街道划归济宁高新区管理,将任城区石桥镇划归太白湖新区管理;在西部设立济宁经济技术开发区和商贸物流园区。

新的片区规划与产业进入,在推动区域经济发展的同时,也为房地产行业带来了新的机会。

不管是新规划还是新产业进

入,首先将给片区带来较集中的人口。而产业转型升级,则意味着片区将逐渐集中一批有较强消费能力的中产阶级,对于房地产行业而言,中产阶级群体的集中,对商业或住宅都将会起到较有力的支撑作用。而新规划对区域经济的推动,将提升区域乃至城市的竞争力和城市价值,带动的也将是城市房地产行业的价值提升。新规划推进给城市带来新一轮发展动力的同时,也将给这个济宁城市的房地产行业带来新的发展机遇。

城市化水平的提升引领楼市品质和开发水平的提高,房地产业是城市建设与发展的重要缩影。楼市得以快速发展,城市品位与档次的

提升需要是一方面,更重要的是能够从根本上改善居民的生活品质。过去,市民对于“小区”的概念是有几栋成片聚集的楼便可以。但以现在的眼光看,没有物业、安全、环境等保证,只能算是一套仅可以居住的房子而已。如今,随着城市化进程的加快,城市功能的配套逐步到位,商业、医院、学校为整个城市布局打开了空间,也为房地产开发铺平了道路。小区人车分流、智能化物业管理、优越的社区环境满足了人们新的居住观念。由此可见,品质在楼市发展中占据十分重要的作用,济宁城市总体规划中提出的城市新的发展定位,也是给楼市的发展提出了新的求。



楼盘口碑评选 期待您的参与

2014,对于全国整个楼市而言,是一个特别的年份,充满了预测和观望,而对于济宁楼市而言,相比于外界却是异常的平稳。经历了前6个月的平稳过渡,在这个逐渐变大的济宁城,房子依然会让大家趋之如鹜。对此,本报将特别推出2014济宁精品楼盘年中口碑榜评选活动。

口碑榜评选的特色就在于百姓口碑,从百姓的角度来考量楼盘。所以本次口碑榜完全采用民间评选方式,

为那些口碑最佳、人心所向的开发楼盘加冕,为实现购房者居住价值最大化的楼盘提供一个展示平台。开展邮寄、短信、网络等多种投票方式,选出一份真正由读者评选的价值楼盘榜单。

口碑评选完全依据民间评选的结果而定,所有奖项均由读者选出。为了更加准确和有效地进行评选,今年设置的八大奖项完全是楼盘评选,所有奖项均围绕楼盘。并且从品牌、人气、销

售、户型、园林几大维度进行评选,旨在评选最具口碑的楼盘。八大奖项为:最具品牌价值楼盘、最具人气价值楼盘、金牌畅销楼盘、创意户型楼盘、华美大宅楼盘、魅力园林楼盘、商业价值楼盘、最佳学区楼盘。

本次口碑榜评选将截至到7月28日,您可以登录<http://www.qjwb.com.cn/2014/0717/168720.shtml>,为自己心仪的楼盘投票。也可以扫描二维码,直接进行投票。

购买心仪房子 注意这技巧

本报见习记者 齐兴

想必很多购房者都有这样的困惑,面对铺天盖地、噱头十足的楼盘广告以及口沫横飞的项目介绍,怎样才能拥有一双火眼金睛,选购一套合适的好房子呢?很多刚需购房者第一位看中的是价格,但是还应该考虑其中方面,如小区配套的基础设施如何,房屋通风采光如何,等等。高性价比才是我们应该追求的购房理念,在咨询了相关金牌置业顾问后,本文提供了6大购房技巧。

技巧一,选择名牌开发商

一旦购房者选择了那些实力不强、信誉不好的开发商,很可能会给后期入住带来问题,像是不能按时交房,或者楼房质量太差,都会给购房者带来无限的困扰。特别像现在楼市严峻的情况下,买房最好选品牌楼盘,这些楼盘除综合实力强,开发商值得信赖也起着重要的作用。大品牌,在楼房楼间距、绿化率、建筑设计方面会给购房者好的产品保证。开发商信誉好,为今后楼盘物业发展打下良好基础,即使以后换房“二次置业”,也有升值希望。

技巧二,仔细考量交通与配套

买房买的就是生活,而这个生活就跟小区的种种配套息息相关。而为了未来生活的幸福美好,生活需要、工作需要、居住需要等方面的要求,是购房者在买房的时候必须要想到的。教育、医疗、购物等与生活息息相关的方面,在选购房子的时候,需要仔细甄别。如果购房者在买房时没有周全考虑小区的相关配套,就有可能给生活带来很多不便。

技巧三,买“预期”,才有升值潜力

刚需购房要学会买预期,这样以后的升值潜力才会大。什么是买预期呢,就是看城市发展走势。主要是两点:一看近两年国家有关部门房地产宏观调控政策的主要方向;二看市政、城市规划等部门近两年与以后有怎样的大动作。城区发展的总趋势基本代表了楼市今后发展的空间。另外,购置商铺也要看好楼盘所在地段、今后商贸发展情形,附近人气旺,绝不能购买。

技巧四,物业管理水平

水管爆裂、电线跳闸、电梯的灯像鬼火一样闪,遇到这种问题,怎么办?我们买房子是想要安心地居住,安静地生活,这些乱七八糟的事情丢给物管来操心就OK。近年来物业问题不断被媒体曝光,想要找一个好的物业的难度一点也不次于找一个适合自己的房子。并且要看楼盘升值与否,小区物业管理水平及楼盘配套不能忽视。在消费者眼中,出色的小区物业管理会为升值增添砝码。物业也要选择知名度高的物业,在后续的住房中,一些问题不能及时解决,将给生活带来极大的不便。

技巧五,选个合适的邻居

现在比较流行的一种置业方式是,看自己的邻居是谁,也就是很多开发商现在所讲的圈层。选好房子的大邻居,即关注大部分业主的收入和素质水准。人以群分,如果多数业主都属于特别有钱而又闲的阶层,你会觉得没有成就感;如果你的邻居,甚至是你相邻的几栋楼的住户生活方式不同,对公共设施不爱护,举止不文明,那样也不会有很好的居住环境。楼盘不一样,往往居住人群也有所不同。高端盘与低端盘面对的居住群是不同的。“远亲不如近邻”,选择邻居也是购房者应该考虑到的问题。

技巧六,看好户型

我们在看楼盘的沙盘,户型图的时候,就要注意看房子的通风如何,仔细数数房屋的窗户数量,是否能保证良好的通风效果。选择户型最关键的是你的生活需求,这就像老百姓常说的一句话,“鞋子磕不磕脚,只有自己知道”。户型的好坏,直接决定了将来居住的舒适程度。再好的地段,再好的绿化,如果户型不好,品质生活根本无从谈起。面对开发商提供的各种户型,购房者应该怎样选择呢?业内人士建议,在选择户型的过程中,购房者除了要看规划和沙盘,确定房子所处的位置外,内部空间的规划和布局也应在购房过程中特别注意,以免事后遗憾。



有人说,买房是一场冒险的抉择,其过程颇有些惊心动魄;也有人说,买房是一种痛苦的经历,各种各样意想不到的事情叫人防不胜防。其实,买房的过程更像是一次心路历程:先是渴望,继而是震颤,最后逐渐归于平静。

选房购房,总有些事让人回味

本报见习记者 齐兴

新就职者:婚房,更看重的是价格

在济宁上班一年多的孙先生,刚刚加入到了刚需买婚房的队伍中。“我在太白湖区一楼盘买了套房子,4500元一平,等到明年5月份拿到房子,装修完就可以结婚。”孙先生告诉记者,“我跟女朋友都不是济宁城区人,以后打算在济宁定居,但是一直租房不是长久之计,最终还是得买

好房子。”而面对济宁中心城区高达7000元以上一平的房价,一套房子下来需要七八十万,让孙先生有些望而生畏。“中心城区的房子实在是太贵了,我最后选择的是太白湖区的房子,便宜些,价格还是可以接受的。”孙先生告诉记者。

虽然太白湖区的环境好,

也有了新一中的进入,但是距离单位还是太远了,因为孙先生跟女友的工作地方都在市中心。“以后肯定会有些不方便,但是根据自己的条件,买这个房子也就不错啦,现在付上首付,我俩以后再慢慢还房贷,等条件好了,还可以考虑换新的房子嘛。”孙先生对于这个婚房还是比较满意。

改需者:想换个安静点的环境

家住济宁刘庄小区的苏先生,是一名公务员。“以前住在刘庄小区的房子是单位建的,小区住的人大都是同事,彼此熟悉。”苏先生说,但因为这个小区的设施跟不上,逐渐有一些人搬出来,把房子租赁给商贩或者陪读

的家长。“因为这里交通便利,挨着小学,很多人来这里租房,人员杂乱,居住环境变差了,我们就想着换个环境。”

现在,苏先生在南池公园附近买了一套大约140平方米的房子,小区的各项设施很完善。

但是美中不足的是,因为远离市中心,一家人上班,购物不方便。“我家在刘庄小区的那套房子准备也租出去,毕竟也是学区房嘛,等着拆迁的话,还能分套房子。”苏先生告诉记者他们家的打算。

心怀纠结:“父母偷偷为我买了房”

在济宁工作了仅两年半的崔先生,已经在城区西部有了一套房子。“当时父母没告诉我,直接就联系亲戚偷偷给我买好了房子。当父母把钥匙交给我的时候,真的很感谢父母的良苦用心。”

崔先生的老家在汶上,父

母为了他能在济宁长期生活下去,很早就打算给他买套房子,并且按习俗以后结婚的时候作为男方也是需要买房子的。

虽然很感动,但是崔先生跟父母现在商量着卖掉这个房子再去换新的。“我这个房屋

户型设计很不合理,看着很别扭,客厅太大,公摊面积也太大。”他说,“我在儿童乐园附近上班,房子离我的单位比较远,来回不是很方便。”

虽然有卖房买房的想法,看着目前的楼市状况,崔先生并没有下定决心。