

实力品质大盘入驻北部或掀置业热潮

“北跨”战略提出十年多来，发展速度一直较为缓慢，成为济南楼市版图上的一片“洼地”。正是北部楼市的洼地效应，吸引了众多房企的开发热情。随着绿地凡尔赛公馆、荣盛·锦绣澜湾、中海·华山珑城、北大时代、海尔云世界等众多品质大盘的进驻，加之地理位置、长远整体规划、价格等方面的优势，越来越多的置业者将目光投向北部区域。济南置业的格局正在逐渐北移。

绿地、荣盛试水北部受市场热捧

“北跨”战略提出以后，随着北园高架建成通车、小清河의蓄水通航，北部城市面貌和居住条件大为改善，越来越多的市民将置业目光投向北部，发展略显滞后的北部楼市温度也开始慢慢升温。

作为北部楼市先行试水者，位于济泺路与泺安路交会处绿地梵尔赛公馆项目今年三度引爆省城楼市，上半年累计销售额11亿，销售面积、金额、套数皆为天桥区之首，创造逆市飘红的“绿地神话”。尤其是七月份，绿地凡尔赛二期加推，成功点燃济南限购取消后的第一把火，人气领跑天桥诸多楼盘。据了解，作为绿地·滨河国际新城700万超级大盘的一部分，绿地梵尔赛公馆项目一期目前已全部交房，二期新品90—136平方米户型正在热销。

同样，作为全国20强的荣盛入住济南后的第一个楼盘，位于小清河南岸的荣盛·锦绣澜湾项

目，8月23日首次开盘共推出房源500套，当天去化400余套，销售额超4亿，被不少业内人士称为“开盘冠军”。项目主打城市二环内60—120平米精致舒适小户型产品，目前销售均价8300元/平米左右，更是受到众多购房者的一致好评。

中海、海尔、北大三超级大盘即将入市

在济南的楼市格局中，北部地产业的发展长期受制于环境和教育资源的相对缺乏，而备受关注的北部超级大盘——中海华山珑城，打造城北生态宜居地和教育、医疗、休闲等方面的全方位配套无疑让处于观望状态的置业者怦然心动。据了解，中海华山珑城项目伴山揽湖，项目总用地约14.6平方公里，总建筑面积1020万平方米，号称北中国第一大盘。目前，中海华山珑城推出超低价格已经已震撼全城，产品囊括80—160平米的多层洋房，高层、小高层，以及200—230平米的别墅，累计推出数量将超过5000套，一时



8月底，北大时代项目举行了媒体见面会暨专场推荐会，北大时代公寓产品面市

成为业界热议的话题。其销售中心预计9月下旬开放，预计项目将于10月正式开盘。位于小清河区域、北湖片区的一颗智慧“明珠”——海尔·云世界项目也即将入市。资料显示，海尔·云世界总占地227公顷，地上总建筑面积655万平米。项目位于泉城特色风貌轴的重要节点位置，核心区的功能定位也从彰显文化特色、构造复合型城市副中心、带动滨河

新区发展、满足居民需求。预计项目也将于11月左右入市。

8月29日，北湖、华山片区21块国有建设用地土地熟化人已经确定，济南“北城之心”的建设大幕已经开启。

与北湖片区相邻，与海尔·云世界先后启动的还有备受关注的北大时代项目。8月22日，北大时代项目撩开神秘面纱，项目主打二环内新文化城区，借助北京大

学及方正集团的优质资源，构建“双中心、一平台”的新文化社区。”项目总规划用地2400亩，总建筑面积500万平方米，是集住宅、商业、商务、办公、酒店、公寓等为一体的城市综合体。据其工作人员与介绍，其首推公寓产品也将于近期正式亮相，低总价、小户型的平层和LOFT公寓，也将受到周边市民的追捧。

(楼市记者 田晓涛)

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。齐鲁楼市官方微博: @齐鲁晚报齐鲁楼市 齐鲁楼市官方微信: qlsfc 电话: 0531-85196379



承诺的贷款未能办理,能否适用定金罚则?

上周我们报道了开发商因购房者未能如期办理贷款，定金不予退还的案例，帮办接到了不少读者的来电，其中代女士的案例非常典型，在这里，我们就共同来看一下代女士遇到的问题。

◆读者求助

2014年5月份，济南市燕山立交附近某小区承诺代女士保证能够办下银行贷款。代女士特地告知楼盘销售人员，因我名下有商业贷款，四家银行都拒绝办理贷款，销售人员表示绝对能够办下来，还拿出一摞单子给代女士展示，并表示这些都跟代女士情况一样，都是可以办理贷款的，并表示办不下来全额退款。代女士就签订了定金合同并交付了3万元定金。遗憾的是代女士并没有将销售方的承诺以书面的方式写下来。

银行以不符合贷款条件为由拒绝代女士办理银行贷款，为此代女士就无法继续履行商品房买卖合同。代女士找到该楼盘时，当时出面接待的销售员已经联系不上，开发商表示按照约定，购房人未按期签订商品房买卖合同的，交付的定金不予退还。代女士没有证据证明开发商当时的承诺，而当时的销售人员更是联系不上。代女士眼睁睁的损失了3万元定金却无从说理。

◆律师分析

北京市隆安(济南)律师事务所房地产法律事务部白金印律师对本案分析，此案例涉及三个法律问题

开发商涉嫌虚假承诺
本案是代女士在得到开发商的口头承诺后才决定购买的，如果开发商不承诺代女士是不会考虑购买的，正是由于开发商的虚假承诺才导致代女士作出了错误的意思表示。遗憾的是代女士并没有将开发商

的口头承诺写进合同或以书面方式留存。导致后来开发商否认承诺的情况下，代女士拿不出证据来证明开发商的承诺，最终承担不利的法律后果。

双方没有约定未能如期办理银行贷款的责任归属

本律师注意到本案将能否办理银行担保贷款作为一个前提条件，即如果能够办理下来贷款，代女士按约定购买。如果不能办理下来贷款，代女士则因无力支付后期购房款，可能无法购买房屋。但是本案买卖双方并没有约定未能如期办理银行贷款的责任归属，这就给开发商毁约一个很好的借口，也是一些不法开发商为购房人设计陷阱的有利条件。

是否适用定金罚则?

代女士的定金合同上约定：“购买方到期不签订商品房买卖合同的，交付的定金不予退还。出卖方不签订商品房买卖合同的应双倍返还定金”。按照约定，作为购房人如果没有证据证明开发商的承诺则要承担不利的法律后果。

◆帮办提示

开发商为购房人设计了两个陷阱，一是对购房人的虚假口头承诺；二是没有约定未能如期办理银行贷款的责任归属。而这两个陷阱购房人在签订定金合同时根本考虑不到，由于开发商利用其优势的地位，已经提前设计好了合同文本，根本不允许购房者修改，更不允许添加对其不利的内容。

郑重提示广大购房者，在交付定金时一定要让开发商开具书面的承诺证明，或者让开发商在定金合同上注明：“如未按期办理银行担保贷款，则全部退还首付款和定金”。以此保证您的权益免受不法侵害。

(帮办记者 杜壮)

济南北部在售楼盘项目一览表

项目名称	地址	主力户型	配套设施
北大时代	天桥区小清河北路水屯桥北	主推公寓,分为平层和LOFT两种产品,面积从30—47平方米,主力户型为32—36平米	将配备北大医疗健康管理中心、新文化中心,4所幼儿园,2所小学,1所中学,1所高中及商业综合体
绿地新里梵尔赛公馆	天桥区济泺路与泺安路交会处	90—140平两室三室	环拥泺口服装城、齐鲁鞋城、银座购物广场等成熟商业,云集屈臣氏、麦当劳、DQ、国美电器等一线品牌,医院、学校等配套齐全
重汽翡翠外滩	历城区将军路以西,小清河北路以北	90—170m²户型	中小学、综合商场,幼稚园,银行、邮局、医院,小清河景观休闲带,华山历史文化公园,便利超市,健身娱乐场所等配备齐全
中海华山珑城	历城 以华山为核心,北至济青高速,东南至小清河,西至二环东路	首推80—160m²瞰景房	项目内规划有17所名校,包括1所高中、2所初中、1所九年义务教育学校、4所小学、9所幼儿园及商业综合体
海尔·云世界	天桥南至北园大街、北至清河南路、东至历黄路	待定	小区内设有48班小学,36班中学,18班幼儿园,四大国有银行遍布项目周边,东邻山大二院,周边还有交通医院,军区总医院,济南第四人民医院
荣盛锦绣澜湾	历城区二环东路与小清河南路交会处往西200米	69—120m²的舒适生活空间,三居(109m²)二居(71m²)三居(105m²)	西侧紧邻政府规划公办小学,千米之内19所名校,紧邻全福立交桥,荣盛国际购物广场
鑫苑名家	天桥历山路家乐福往北3公里,历山路与小清河南路交会处	120—200m²市区稀缺花园洋房,95—105m²紧凑及舒适三居,75—80m²两居和50m²单身公寓。	社区内规划有幼儿园、会所、副食品市场等,周边教育、商业、医疗配套齐全