

路劲东城虚假承诺学区

## 全福片区楼盘配套参差不齐



在济南北城的发展过程中,崛起的片区已经不在少数,自东向西分别有王舍人片区、华山片区、北湖片区以及火车站北广场片区,在这些片区的发展中也吸引了不少非常具有实力的房企入驻。但是,在这些大型片区崛起的同时,还有一个区域也在悄然变化着,那就是全福片区。如今的全福立交片区,中海·华山珑城、重汽·翡翠外滩、荣盛·锦绣澜湾、名辉豪庭等各大房企纷纷抢驻,“新岔口”正在加速崛起。然而,本周六即将入市的路劲东城项目,却因虚假承诺学区处在风口浪尖。

## 教育配套虚假承诺 路劲东城面临重重问题

12日下午3时,记者来到路劲东城售楼处,看到零散的看房者,与周边楼盘火热的销售市场形成鲜明的对比。对于片区内新入市的路劲东城来说,离立交桥近显而易见,对学校的承诺则让购房者举棋不定。

就孩子上学问题,在售楼处现场,置业顾问向记者承诺:购房后,社区业主可划片就近入读南全福小学。记者进一步追问是否可将就学问题签入购房合同,置业顾问表示,孩子上学不签入购房合同,却随后解释说,“南全福小学的容量还是很富裕,所以完全可以直接划片上学。”

记者随后电话采访南全福小学负责人,她明确表示,目前学校并未同路劲签约,并且学生容量已达到学校

上限,暂时不可能容纳新的生源,路劲东城的业主孩子能否入学,一切以签约合同为准。“路劲东城项目在未与学校签约的情况下,就向购房者承诺未来业主可入学,已经涉及虚假承诺,目前市场出现教育欺骗的楼盘不少,建议购房者谨慎购房,否则未来出现问题,责任难以判定。”业内一专家说到。

记者在路劲东城售楼处还了解到,其一期项目只有5个楼座,其中三栋属于回迁,并处在社区最好的位置上,社区内仅位置相对较差的两栋楼出售,紧邻北园大街并且距离高架桥不足50米,噪音的影响也是购房者不得不考虑的问题。此外,由于一期社区内回迁房占据绝大多数,物业费

仅0.85元,这对购房者来说或许是一个不错的诱惑,但后期的物业服务质量难以得到有效保证。

相对于全福立交桥其他项目来说,路劲东城的面世时间较晚,但是口头承诺交房时间却在2016年底。当问到交房时间是否在合同中体现,现场置业顾问告诉记者,在合同中的交房时间是2017年6月,但是根据目前的工程进度,2016年底交房没问题。同样是2016年底交房的荣盛·锦绣澜湾目前施工已达14层,而在施工现场看到,路劲东城仅刚出地面。一业内人士告诉记者,正常的工程施工进度周期一般在两年左右,施工进度过快,则工程质量或许难以保证。

## 完善配套提升楼盘认可度

记者调查发现,与路劲东城不同的是,在全福片区的几家楼盘,配套完善是其普遍特点,不仅为楼盘自身销售增色不少,更为区域城市功能提升起到了重要作用。

占地14.6平方公里、总建筑面积1020万平方米的中海华山珑城入驻该片区,对区域的提升毋庸置疑。业内人士表示,2014年整个济南最耀眼的楼盘无疑就是中海·华山珑城,与其说它是楼盘,倒不如说是它在造一座城。“购房者对其认可,不仅仅是因

为它较低的房价,中海外国语学校的教育配套、130万平方米的商业配套、有山有湖的环境改造等等,才是购房者所追求的。”

不单单是中海华山珑城,片区内各楼盘对于配套的打造都比较重视。在教育配套方面,重汽·翡翠外滩引进历城六中,荣盛·锦绣澜湾则同北全福小学签约,而名辉豪庭引入的是洪家楼小学。教育配套的出色配置,使得片区内各楼盘销售去化得以保证。

## 片区楼盘销售领跑全城

据了解,全福立交桥于1996年建成,是济南的重要交通枢纽,同时也可以说是衔接中心城区与北部城区的重要纽带。近年来,区域的面貌有了很大的改观,尤其是小清河治理工程的重大突破,首先吸引了重汽地产的进驻。早在几年前,重汽地产就在小清河两岸分别开发了翡翠清河以及翡翠外滩项目。2013年10月,名辉豪庭项目正式入市,2014年,荣盛·锦绣澜湾正式入驻全福片区,与翡翠外滩遥相呼应。同年11月,号称“中国第一大盘”的中海华山珑城项目首次开盘,三小时热销40亿的销售额刷新了全国单项目的销售记录。

12日,记者走访全福片区各楼盘,发现其市场热度依然不减。在中海华山珑城售楼处,现场看房的市民络绎不绝,置业顾问告诉记者,项目C、D地块5月23日再次加推,目前认筹数已经超过1000组,人气热度可见一斑。重汽·翡翠外滩的销售热度同样如此,8400元/平米的均价属于同区域高位,但大户型的优质产品还是让外滩取得了近200套的成绩。荣盛·锦绣澜湾自去年八月入市,至今项目房源仅剩400余套,销售速度之快令人咂舌,目前锦绣澜湾每月去化量仍保持在200套左右的高位。其销售经理纪宏

表示,7月30日前项目将清盘。在名辉豪庭,二期房源所售不多,价格相比年前也有小幅上涨,近期其3期产品也将入市,均价7500元/平方米,两周时间认筹数量已突破70组。

“未来全福立交桥周边将成为一个新的城市中心。”在荣盛·锦绣澜湾售楼处,记者遇到了过来看楼盘工程进度的陈先生,他告诉记者,选择在全福立交桥附近买房,主要考虑房子的“性价比”高,“全福立交周边交通方便,价格相对较低,后期荣盛、中海、南益的商业都起来的时候,这里的生活更方便。”

(楼市记者 马韶莹)

记者手记

## 会种树的地产人

《管子·权修》说到,一年之计,莫如树谷;十年之计,莫如树木;终身之计,莫如树人。这也是“十年种树,百年育人”的出处。

其实,做好地产也像种一棵可以提供绿荫的百年树,所谓“十年种树,百年楼盘”,令记者有此感慨的是一位年轻的地产人——大袁。

“大袁”这个称呼,或许与他1米92的身高有关。对大袁的第一印象大牌的着装,老牌的大排量轿车,小我一岁却已是某楼盘的项目经理。初识大袁,“公子哥”、“富二代”的印象标签,让我对他的工作能力有点质疑。但是,一次偶然的谈话让我从心底改变了对大袁的看法。

去年,大袁供职的楼盘签约了某中学,新校区的承建工作由他们负责。在一期学区房专题的采访中,我在学校碰到了大袁。当时正值上午大课间,学生们在操场上整齐的做课间操,大袁望着他们突然对我说:“你知道吗?这帮学生差一点就不能如期坐在这新的教室里上课了。”

原来,学校要在9月1日前交付使用的,但是之前雨水特别多,耽误了不少工期,进出学校又只有一条临时路,工程车辆进不来,学校建设迟迟不见进展。“直到8月26日,各项工作算是基本完成,从那天开始,我四天没有回家,几乎没有睡觉,就一直在这里盯着。活树移植,树苗栽种,教学仪器搬运,课桌椅的运送,各个环节丝毫不敢松懈,生怕出一点问题。9月1日开学,我早上五点多就来到学校,七点和学生们一起参加了新学校的第一次升旗仪式,唱着国歌,看着飘扬的五星红旗,感慨万千啊。”说到这里,我看到大袁的眼眶湿了。

大袁指了指校园里的小树说:“这些树我也栽了不少,栽树容易养树难。就像我们现在做的,兑现承诺,保质保量建好学校,让学生们在新的校舍里读书,让我们的业主摆脱后顾之忧。这些不是动动嘴皮子就能实现的啊。”

如今,大袁已经离开了以前的公司,去到一个新公司发展。有的时候我在想,做成一件事情,不一定要有资历和阅历,只要有一颗认真负责的心,或许就可以做到你想要的。会种树的大袁就是这样有一个有担当有业界良知的地产人,用自己的心血去栽培一个成长的楼盘。这样优秀的地产人越多,老百姓才真正能做到置业无后顾之忧,才能真正的安居乐业。

(楼市记者 杜壮)

项目点评

## 名辉豪庭

名辉豪庭紧邻济南第二大商圈洪楼商圈。占地约270亩,总建筑面积约60万平米,共由19栋高层、部分沿街商业组成,沿街商业约7.8月份开业。项目配套历城机关幼儿园18班制、洪家楼小学24班制,且济钢高中初中部已挂牌,周边有银座,大润发,生活十分便利。在价格上,一期住宅售罄,现推出二期,户型为80-140平的两室和三室,均价约7800元/平。

综合评星:★★★★

## 中海·华山珑城

项目是由中海地产公司开发,产品涵盖高层、小高层、花园洋房、别墅、商业、写字楼等多种物业形态,住宅规划5万户,近40万人口,人流较旺,一期商铺有百套,坐等购买。周边配套有济南外国语学校。

综合评星:★★★★

## 荣盛·锦绣澜湾

位于历城区二环东路与小清河南路交汇处西的荣盛锦绣澜湾,地理位置和周边环境较好,靠近全福立交高架,交通十分便利。周边配套有北全福小学,济钢高中初中部,银座,大润发,乐购等大型商场超市,全方位满足住户生活、休闲、教育等多方面需求。在价格上,均价约8300—8600元/平。

综合评星:★★★★

## 路劲东城

位于二环东路与北园大街交汇处西南角的路劲东城,住宅区域距离高架桥仅50米左右,噪音扬尘成为最大的问题,可能会对家里的老人和孩子产生不利影响。在户型方面,主推83-137平两室、三室,户型布局合理,空间通透,拥有宽大揽景窗,窗外风景一览无遗。在学区方面,是该区域唯一一个没有签约学校的楼盘,有孩子的家庭建议谨慎购买。

综合评星:★★★

## 重汽翡翠外滩

位于历城二环东路与小清河北路交叉口,作为本土开发商重汽集团开发的楼盘,品牌值得信赖。购房者可以很直观的感受楼盘的质量,以学区、湖景为特色,给购房者一种住的放心的感受。在学区方面,周边有历城六中,农科院小学,配备12班幼托。周边商业和健身广场等休闲配套的日臻完善,此项目是区域内唯一高端项目,稀缺性不言而喻。

综合评星:★★★★