

# 碧桂园蓬莱项目昨日正式奠基

## 地产十强碧桂园引领蓬莱品质人居新高度

9月24日上午,迎着秋日朝阳,碧桂园蓬莱项目奠基仪式正式拉开序幕。碧桂园蓬莱项目奠基仪式的顺利举行,标志着蓬莱五星级生活的隆重启幕。碧桂园湘渝川赣区域副总裁陈选科,碧桂园湘渝川赣区域助理总裁戴海明,碧桂园湘渝川赣区域烟台地区总经理徐晓东及相关人士出席了本次典礼。

### 地产十强碧桂园强势入驻蓬莱

奠基仪式上,碧桂园湘渝川赣区域副总裁陈选科和碧桂园湘渝川赣区域烟台地区总经理徐晓东先后发表讲话,首先

介绍了碧桂园蓬莱项目的发展规划,并表示将会配备最好的团队和资源支持项目建设,希望碧桂园蓬莱项目能够在社会各界人士的关注下,为“蓬莱仙境”创高品质人居新城。

碧桂园此番进军蓬莱,切合蓬莱城市发展规划,兴建五星级品质社区,将极大满足蓬莱购房者对居住品质提升的迫切需求,势必在提升蓬莱本地人居环境方面引领新一轮改革浪潮,重新定义蓬莱品质生活新标杆。

### 区域发展利好多

### 碧桂园造“人间仙境”

蓬莱是著名的旅游城市,蓬莱阁、三仙山及八仙渡、海洋极地世界等国家5A级景区及大型欢乐王国欧乐堡游乐场均位于碧桂园蓬莱项目周边,极大方便业主度假游玩。

大连至蓬莱的海底隧道建成后,大连至烟台只需50分钟车程,将北京、天津、山东、山西、辽宁等城市纳入蓬莱旅游度假圈。

基于蓬莱在全国独一无二的旅游资源,碧桂园蓬莱项目的定位是全国度假大盘兼蓬莱刚需盘,主要产品是双拼别墅及高层洋房及投资度假小户型。

同时,碧桂园蓬莱项目还将与全国理疗基地结合,为山东乃至全国人民再造“人间仙境”。

### 深耕21年

### 碧桂园模式响誉全球

被誉为“中国房地产航母”的碧桂园,已是全球50万业主的品牌选择,“给您一个五星级的家”的口号深入人心,享誉国内外。近期,碧桂园集团荣登“最受高端人群喜爱地产品牌”榜单,获得社会各界的一致肯定,相信碧桂园的强势入驻定会给蓬莱带来全新的人居品质。

## 如何“以房养老”采取“倒按揭”法

近日,《关于加快发展养老服务业的若干意见》(以下简称《意见》)明确提出将开展老年人住房反向抵押养老保险试点,具体操作办法和实施计划,有望明年一季度出台。

中国将以何种方式实现“以房养老”?《意见》指出:以住房反向抵押的办法试点“以房养老”,这种方式又称为房屋“倒按揭”,是指老人将自己的产权房抵押或者出租出去,以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式。

### 观点一:

房产是重要遗产,不能“以房养老”

由于房价高企,不少家庭都是父母付首付,儿女还房贷。老年人虽拥有房产,却未必能抵押出去。此外,囿于传统观念,老人将房产视为重要遗产,“将房产抵押养老,下一代能答应吗?”

### 观点二:

有钱也未必能买到优质养老服务

80岁的老人韩先生认为,“以房养老”是解决了老年人养老资金的问题,但是,有了足够的养老金,并不代表老年人享有高生活质量的晚年。

“我觉得,解决老年人的‘看病难’比推广‘以房养老’更实际。”61岁的秦先生说。还有不少老人期望,提升养老质量应从提升养老服务质量入手。

### 观点三:

房产的土地使用权到期怎么办?

还有一些老人提出,假如一开始购买的就是二手房,土地使用权就已经不足70年,到了业主需要“以房养老”时,房产的土地使用权或许即将过期,这样的房产是否还可以进行“倒按揭”?这也成为困扰老人们的问题。

据《广州日报》

# 走遍繁华地 心归香颂溪

## 中铁·逸都香颂溪21日开盘劲销1.5亿

专刊记者 冉全金

9月21日是一个特殊的日子,由世界500强中铁置业倾力打造的中铁·逸都,香颂溪组团盛大开盘。该组团为中铁·逸都最高品质的别样洋房,以其稀缺性吸引了大批追求高品质生活的客户,使得香颂溪组团开盘热销1.5亿,去化80%的优秀成绩,成为烟台高端楼盘热销样本。

2013年烟台市场是刚需的市场,改善型楼盘销售情况整体不理想。然而就是在这样的市场环境下,香颂溪组团开盘当天却依旧是人气爆棚,实属罕见。据了解,很多人除了看好产品自身的品质外,还看好项目区位、环境、配套等其他因素,而这些业主有很大一部分来自朋友介绍,这又充分说明了中铁置业品牌实力值得信任。

### 烟台稀缺的高品质洋房社区

城市中,繁华与自然不易兼得,中铁·逸都是一个例外。项目背靠大南山风景区,项目总规划约30万m<sup>2</sup>,是莱山唯一绿化率超50%的低密度洋房社区。香颂溪组团融合了花园洋房、小高层、高层、公寓、大型主题



中铁·逸都开盘现场人气火爆

商业等多种物业类型,斥巨资打造5万m<sup>2</sup>地中海坡地景观园林、运动、休闲、养生三大主题公园,穿插着六大灵动主题水景,生活舒适无比。同时还有8.6万m<sup>2</sup>繁华风情商业街区、6000m<sup>2</sup>逸会所,生活所需一应俱全,精彩就在家门口绽放。

### 创新产品、升级户型,香颂溪组团再树标杆

本次开盘的香颂溪组团,

130-170m<sup>2</sup>,莱山唯一6层退台洋房以多层次的花香露台,形成地中海经典的退台设计,117-127m<sup>2</sup>,11层电梯洋房今年首次推出,在烟台市场上,此类产品十分稀缺,凝聚了建筑者对于城市人居的更深刻思考,让居住体验感更完美,亦会创造中铁·逸都的品质新标杆。

### 大品牌、优实力,世界500强央企的责任

# 房子是该买,还是等一等?



地产观点

从政府加强宏观调控以来,有人说涨,有人说跌,烟台的房地产市场到底往何处去?这是很多老百姓所关心的问题。毕竟,一套房子少则几十万、多则上百万,往往需要耗尽老百姓一生的储蓄,也是关系到国计民生的大问题。各种专家们各执一词,也使很多人看不明白:这房子,到底是买、还是再等等?

从今年楼市“国五条”出台至今,据不完全统计,国内北上广深一线城市,陆续共诞生了13个地王,土地出让金总额高达750亿元。8月14日,融创中国、葛洲坝联合体在北京以41.2亿元拿下两块地,拿地的楼面地价超过周边目前房价。9月4日,融创中国再以43.24亿元拿下北京农展馆北路8号地块,楼面地价达到令人瞠目结

舌的7万元/平方米,即使不算施工等成本,光是土地成本已经超过目前北京绝大多数地区的房价,并创下北京土地出让历史上的最高纪录。要知道北京目前二环以内的房价也不过4-5万元,五环内更多的就在2万元左右。由此,也有人喊出了“北京将来房价要超过80万元”的口号,更引发了一波的恐慌性购房。

如此大手笔让人很难想象,融创总裁孙宏斌曾对媒体表示:“北京地价确实太不理性了,我不相信地价会一直这么涨下去?”更有人认为,既然地王现象频出,导致当前土地市场虚高,房价自然就不会降下来,北京住宅价格或将跨入20万元/平方米的时代。由此类推,由于房价的传导及示范效应,预计未来烟台的普通住宅价格有可能在3-5年内攀上3-5万元的均价。

这种看法有一定的道理,但我个人却不敢苟同。

由于我国的出口外向型

经济政策以及整体的经济结构不会在短期内有大地调整,加上我国的出口换汇政策,导致由于出口导致的货币发行量居高不下。截止2013年7月末,广义货币(M2)余额总量105.24万亿元,同比增长14.5%。8月M1同比增长9.9%,M2同比增长14.7%。货币增速继续回升并略超预期。从中长期来看,人民币通货膨胀、导致房价中远期升值的大趋势不可避免。但是M2只是宏观经济的大指标之一,不能简单等同于房价。实际上,自2010年以来,烟台房价的大趋势是稳中有跌的。比如中海·紫御公馆从15000元跌到7500元,金地·澜月从12000元降到7000元,大成门一度5800元的成本价抛售等等。这些降价的项目,没有亏本,同时让老百姓得到了实惠,说明烟台的房价还是有较大的利润空间。实际上,中国的房市,和股市一样,不单独是市场说了算,更要考虑政策、宏观调控、经济大环

境等市场以外的因素。

但是,有着高端的储蓄率,不意味着房价马上就会立刻大幅的上涨。众所周知,北京、上海等一线城市的政策和市场反应,传递到济南、青岛等二线城市和烟台、威海等三线城市需要一定的时间。一般在半年左右,会有一定的滞后。同时房地产的地域性也非常得强,北京的房价上涨,不代表烟台的房价也一定会立刻、马上上涨,这些都需要时间。同时,烟台的人口也不比北京的人口,北京城市人口接近2000万,同时接纳着全国各地富余资本甚至国外资金的购房需求,而烟台的城市人口不过200万,接近北京的十分之一。即使海边的度假旅游项目,也有接近70%是本地人购买。所以,北京一地的房产,是供全国乃至全世界的富余资本和富人购买,而烟台主要仅供当地,即使有外地,也仅占少数,要想马上大幅上涨,怎么可能?

佳隆集团营销总监 蔡军

## 一线城市房价连续8月领涨

9月18日,国家统计局发布8月份新建商品住宅价格统计数据显示,与去年相比,70个大中城市中,仅一个城市房价下降。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟称,一线城市和二三线城市的房价变动差异很大,“69个新建商品住宅同比上涨的城市中,涨幅较高的主要集中在一线城市和个别二、三线城市。”

具体来说,刘建伟介绍,8月份,北京、上海、广州、深圳等一线城市新建商品住宅价格同比上涨在18%-20%之间,天津等31个二线城市同比上涨大都在7%-10%之间,唐山等35个三线城市同比平均上涨6%左右。

在北京中原地产市场研究部总监张大伟看来,十年十调后,房地产市场已经出现明显的抗药性,尤其是一二线重点城市。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹也认为,市场化的调控手段是一个方向,但是限购等抑制投资投机性需求的政策很难放开,不管是用行政还是经济手段,抑制投资投机是未来调控不会改变的方向。

实际上,在房价连涨之下,北京也加快了市场化调控的步伐。9月18日,记者自北京住建委了解,北京自住型商品住房管理办法经反复讨论并征求有关意见,目前已基本成熟,有望近期正式出台。内容主要有:该类住房明确定位为商品住房属性,面向自住型、改善型住房需求家庭,保障房轮候家庭可优先购买。同时,办法对该类住房的再上市年限要求和收益分成等,均做了明确规定。

据《21世纪经济报道》