

## ■ 潍坊白浪河城区中心区域规划出炉

这一方案依白浪河水路为核心做整体规划,一出炉便极受关注。作为潍坊城市的文化、商业印记最为明显的区域,高起点规划也变得至关重要。对此,潍坊市规划局进行了详细解读。

D02-D03

## ■ 潍坊主要楼盘报价

作为本年底第二个旺季的最后一个月,11月的潍坊楼市成交显出突出的翘尾现象,这对12月份的楼市将会产生一个向上的惯性和影响力,因此预计12月份不会出现实质上的报价波动。

D04

WEI FANG LOU SHI

D01-D04

# 潍坊楼市

齐鲁晚报 今日潍坊

2013年12月5日 星期四  
本刊主编:金 陵  
编辑:周锦江  
美编 组版:杨茗捷

## 评论

# 市场是检验产品的唯一标准

□春暖

近日走访潍坊房地产市场,发现写字楼市场正处于十字路口。一方面,中小企业民营扎堆挤在老单位楼房、嘈杂的专业市场和居民区,一方面,写字楼销售冷风飒飒。

写字楼销售的瓶颈是因为价格吗?按照正常的市场标准,写字楼的价格通常高出区域住宅平均价格的30-50%,而潍坊当前的写字楼价格几乎与区域住宅的价格齐平,有的略高。

是因为潍坊市没有写字楼市场吗?在走访中我了解到,当前潍坊的各类行业性市场风起云涌,金融业快速发展,小企业更是如雨后春笋一般出现。2011年,潍坊仅融资担保公司就出现了54家,数量位居山东第二。目前,中小企业的成长已经成为潍坊区域经济增长的主要动力,以潍城区为例,2010

年1至4月份,该区2706家中小企业实现销售收入26.8亿元、利税2.2亿元,同比分别增长30.3%、34.9%。中小企业毫无疑问是该区工业经济增长的主要动力。如此之多的中小企业,尤其是民营中小企业的存在,是写字楼市场的强大基础。

是什么阻挡了中小企业进入写字楼的步伐?

做任何一个项目,首要的是市场调研,第一,研究项目有没有未来销售市场的基础;第二,满足第一要求的条件下,市场需求什么样的产品。在这个市场调研的基础上,才能够启动项目。

当前的潍坊写字楼市场首先要自省,产品打造是否是照搬其他城市的模式,却没有考虑本地企业的特点和需求?

其二,开发商需要考虑如何提升写字楼的软价值,即物业服务,使得入驻企业在成本尽可能低的情况下,实现更方便更经济实惠的使用,将新写字楼与旧写字楼的区别表现得一目了然。

其三,很多开发商均与政府签订企业入驻享有税收等国家政策优惠的条款,但是扶持企业发展是个系统的概念,仅有优惠是不够的。开发商在写字楼的物业经营方面要下好功夫。

满足企业所需,解决企业所困,节约各种企业运营成本,才是吸引企业进驻的根本,也是投资者投资的信心。

总而言之,写字楼看上去是一个开发项目,实际上是一个服务项目,开发者需要有服务精神,才能建好写字楼,并真正进入购买者的心里,也才能真正打动投资者。

# 3818套



## 11月住宅成交量抢眼，潍城区领跑

据机构统计数据显示,11月潍坊住宅共成交3818套,成交套数环比10月3206套上涨19.09%,同比去年11月3649套涨4.63%。其中潍城区以872套的成交量领跑。

从11月的数据来看,继“金九银十”之后,“钻十一”成真。作为置业者,一直对奎文区和高新区青睐有加,不过11月潍城区抢得了头把交椅,成交套数高达872套。业内人士分析,潍城区此次“逆袭”与其老城区改造和价格较低是分不开的,

这也是潍城区一直以来保持高成交量的必杀技。

11月份,高新区以626套区域排名第四,免费教育和区位优势发展潜力使得高新区一直是潍坊的热门区域。

2013年进入年尾,各大开发商也开始全面冲刺阶段,阳光100、帝景国际等楼盘优惠力度空前,碧桂园、大有公馆也在年尾开盘,为全年的高成交量打下坚实的基础。

文/周亮

# 19亿 潍坊11月土地成交“疯狂”

在经历了10月份的低迷之后,潍坊11月土地市场迎来了岁末“狂欢”。据了解,11月份共有34宗土地入市成交,总成交金额近19.3亿,创2013年成交金额最高值。

岁末临近,新房市场正在火热冲量中,土地成交也踏上了历史的最高点。从成交数量来看,11月份潍坊土地市场共有34宗土地入市成交,环比10月份增加24宗,虽然相对于全年

其他月份并不突出。但是从成交金额来看,本月成交总金额呈爆发式增长,高达19.3亿元,刷新9月份创下的历史,刷新全年月度纪录。

据分析,年底土地行情热度高涨,其原因一方面是由于政府推地发力,开发商可选择性变大;另一方面,则是开发商抓住时机“择地”入市,未来地产市场繁荣可期。

文/周亮

# 两亿亩 山东集体土地首颁身份证

日前,从山东省有关部门获悉,截至今年9月底,山东省集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权发证率分别达到99.07%、90.33%、87.04%,一些地方在此基础上“先地后房”,还为农村房屋所有权人发放了“房产证”。

省农业厅巡视员林建华表示,一经确权登记颁证,农民就能以物权权利人身份,享有占有、使用、收益的权利,可以通过出租、转让、入

股等获得财产性收益。很多开展经营权抵押贷款试点的地方,集体土地权证还被赋予了抵押担保权,可获得银行贷款。土地承包权益受到侵害后,农民可凭证行使要求停止侵害、恢复原状、赔偿损失等民事权利,为维护农民合法土地权益提供强有力的法定依据。

今年山东省提出,争取3年时间完成全省农村土地承包经营权确权登记颁证,比全国提前两年。

文/周亮

## 上周成交数据

日期	住宅成交(套   m²)		办公用房成交(套)	商业用房成交(套)
11月25日	163	17513.12	10	114
11月26日	152	16063.42	0	47
11月27日	160	20357.52	5	19
11月28日	185	19149.32	2	44
11月29日	129	14520.57	4	14
11月30日	119	12541.58	2	15
12月1日	44	4857.11	2	22
总计	952	105002.64	25	275
上上周	936	98582.62	22	41
环比 (%)	+1.7	+6.5	+13.6	+570.7

- 11月25日至12月1日 潍坊共成交新建商品房1252套。其中,住宅952套,成交总面积105002.64m²。
- 办公用房成交25套。
- 商业用房成交275套。

(来自新浪乐居公开数据)

资讯>>>

## 碧桂园·翡翠湾3小时劲销5亿

本报讯 11月30日,全城瞩目的碧桂园·翡翠湾盛大开盘,开盘仅3小时揽金破5亿,精装洋房、花园别墅几近售罄,创临朐楼市奇“绩”。

据碧桂园·翡翠湾营销相关人员介绍,此次选房能够如此火爆、开盘大卖,是客户对项目和产品高度认可的必然结果。碧桂园·翡翠湾打造的一线河景精装洋房,充分占有7公里弥河景观资源。除了河景资源,项目还占有黄龙公园、朐山滨河公园、湿地公园这一巨大的自然配套。社区内部,项目配备3500m²尊崇会所、2500m²现代风情商业街等完善的社区生活配套。

碧桂园凭借21年实力,中国十强房企的卓越砥力,为临朐打造全线条高端人居选择,市场客户大力追捧自成必然!另悉,碧桂园·翡翠湾一线河景豪宅8.5折震撼发售,高层精装洋房折后均价5488元/m²。