

上周商品住宅成交2714套

春暖花开楼市现暖意



经历了2014年的沉寂，半年楼市走向成为了万众瞩目的焦点，济南作为一个“内敛含蓄”的省会城市，一直以来都没有冒进的政策举动，而就在刚刚结束的两会后不久，济南公积金政策作出了新的调整，“认贷不认房”逐步实施，购买90平米以下的首套房首付比例调整到20%等，政策的利好信号不断释放，开发商也加紧推盘节奏和暖场活动，购房者方面，很多观望客群开始入市咨询乃至出手购房，市场成交不断攀升，暖意融融。

上周住宅成交环比增3成

据济南克而瑞机构数据统计，3月16日-22日，济南市商品房批准预售2706套，批准预售面积为17.97万平方米。商品房成交2714套，成交面积22.08万平方米，环比增加23.42%；成交均价8801元/平方米，环比上涨4.91%。其中普通住宅成交1618套，环比增加近30%，成交面积17.77万平方米，成交均价8148元/平方米；别墅成交10套，成交面积0.24

万平方米；办公成交98套，成交面积0.63万平方米；商业用房成交214套，成交面积1.84万平方米；公寓成交28套，成交面积0.18万平方米。

据了解上周有包括中海天悦府、万科麓山、世茂天城、恒大金碧新城在内的四楼盘加推新房源。其中万科麓山推出72套143平的精装房源，成交30套左右，成交均价1400元/平米；中海天悦府推出110-125平米的三室房源共109套，当天成交29套，成交均价分别在11000元/平米和11400元/平米左右；世茂天城则

经过一段时间的蓄客后推出了82—127平的房源共108套，由于客户把握精准，当日认购61套，成交均价9200元/平米；位于西客站片区的恒大金碧新城于3月21日加推108套82平两室及112平、113平三室等刚需房源，当日成交20套左右。

其他项目则处于正常销售期，记者走访发现，进入3月各家开发商售楼处的人气都有所上涨，越来越多购房者开始蠢蠢欲动。

开发商卖力推售,周末活动不断

在市场渐渐变暖之时，最为敏感的当属各家开发企业，他们早已做好迎接旺市的准备，除每天的自然到访客户外，他们更多地搞起了各式各样的暖场活动，上周末尤为亮眼的当属打出“千年等一回，今朝燕玺台”广告语的燕玺台项目，他们把被誉为“不老女神”的演员赵雅芝请到了济南为其“燕山会”启动助阵，可谓赚足了眼球。赵雅芝来济后，不仅济南各家主流媒体乃至全国各家娱乐媒体都纷纷跟踪报道，燕玺台借此完成了华丽亮相，虽挥金不少，但赢得了业内外的广泛关注。

除了明星助阵之外，各家开发商也是暖场小活动不断上演，万科城、中海国际社区、中海华山珑城等楼盘都推出了摘草莓等户外活动，带新老业主去踏青，带动人气的同时，从中吸取有效客群。据了解，本周末世茂天城则推出了大马戏活动，邀请新老客户参与，增加与客户的互动。

业内人士表示，楼市成交的攀升跟来自全国各地的政策利好信号的释放有关，也与去年的刚需客群观望年后集中入市有关，但市场走向最终还要会受到供求关系变化的影响。

(楼市记者 朗风)

一周资讯

鲁能领秀城限时一口价再送全套家电

鲁能领秀城打出电商钜惠活动后,随即在全城掀起了一轮购房热潮!领秀东区87—135㎡学区准现房,限时一口价,再送全套家电。

一直以来,领秀东区102㎡功能三室、124㎡舒适三室备受购房者青睐,领秀城电商团购季活动发出后,更是人气火爆,销量惊人。

鲁能领秀城是泉城南部的高端生活大盘,以打造都市生态宜居范本为起点,10年终成一座420万㎡理想生活城。另外还配有南城唯一贵和购物中心,五星级Hilton、北京华联超市,世纪星真冰冰场、耀莱成龙国际影城等品牌商家,繁华生活举步即享。目前,领秀东区热销户型有102㎡功能三室、124㎡舒适三室,房源正在逐渐减少,有意向者尽快与置业顾问联系。

3月28日邀您共鉴鑫苑·鑫中心

3月28日,鑫苑·鑫中心住宅样板间华丽绽放,著名歌手王蓉浓情相约,与您共同见证璀璨绽放时刻。作为中国首家纽交所上市房地产开发企业——鑫苑中国精心力作,鑫苑·鑫中心花园公馆堪称城市豪宅典藏之作。此次即将盛大开放的样板间,将以最直观的感受向济南市民展示花园公馆作为城市中心豪宅的奢华与品位。

鑫苑·鑫中心花园公馆,沿用国际经典的ART DECO建筑风格进行演绎,打造上层世家贵胄简约时尚的艺术品位。坐拥26万平米城市综合体之上,扼守以洪楼商圈为基点的繁华核心,百年山大为邻,奢享现代繁华与城市人文气息,咫尺奥体、政务中心,坐拥繁华,便享未来,中心生活即在此。

舜奥华府70-300㎡现铺全城认筹

近日,汉峪金谷A1A2项目成功交房,中石油、中海油等企业强势入驻,华夏银行、鲁银投资、齐鲁证券、国家开发银行等30家金融机构也已签约落户,随着各大型企业源源不断的涌入,大量创富机遇在山东这片最大的金融中心接踵而至。坐落于济南高新区的汉峪金谷作为山东最大的金融中心,包含金融商务中心及商业区,全方位业态集办公、休闲、娱乐于一体,世界500强企业云集,是现代服务与科技产业聚集地,为济南提供强大的金融交易平台,未来10万消费群体在此摩肩接踵,大量高端配套与创富机遇正用自身散发的吸金魅力吸引着大量财智阶层来此寻求发展机遇。

舜奥华府70-300㎡现房商铺,业态灵活组合,70年大产权,小投资大收益,全城火热认筹,拥有一个现房旺铺,无需苦苦等待便可坐收可观之利。

中国首家都市情景综合体落户历城

荣盛布局济南商业格局

荣盛作为中国地产20强,在山东各地已经开展了广泛的布局。2014年8月,荣盛入驻济南的首个项目荣盛·锦绣澜湾逆势热销,新年伊始,荣盛40万平方的商业综合体项目也即将启动,荣盛布局济南的速度之快,也让业内人士赞叹。

荣盛济南公司总经理马晓伟表示,历城区是荣盛进入济南之后选择的第一个区,目前有锦绣澜湾以及荣盛·时代国际这两个项目。未来荣盛一方面要深耕历城,同时也在其他的区域也在寻找合适的机会,将在济南发展的规模进一步扩大。同时,从业态来讲,目前济南公司已经有了住宅,以及城市综合体,下一步我们还是会以住宅开发为主,同时还要延伸到旅游地产。

关于荣盛·时代国际项目,马晓伟告诉记者,现在据我们了解在济南的东部没有一处真正意义上大型综合体,而荣盛·时代国际落地之前,进行了充分的调查和研究,时代国际这个项目所处的区域是辐射三区,同时,济南有西边的泉城路商圈以及东边的高新区商圈,时代国际这个项目正好是东西两个商圈打通的非常关键的一环,在三公里内有40万的常住人口,5公里范围内有100万常住人口,我们也非常有信心将时代国际这个项目打造成一个成功的、也是中国首家的都市情景综合体项目。

针对荣盛时代国际项目定位和各业态的配比情况,荣盛商业公司总经理李连军先生告诉记者:“荣盛时代广场定

位为中国首家情景式的购物中心,规划时将泉城水的文化融入进去。在广场做了一个3000平米的情景式的剧场,还加了三个主题的水梯型的建筑。项目招商定位来看,包括传统的吃喝玩乐购,还将把目前体验式植入在购物中心里,届时餐饮比例会加大。此外,荣盛现在也在做自己的业态,我们在唐山的未来城里加了室内过山车,还有儿童体验,我们也会逐渐把我们自己持有和经营的业态融入到里面来。我们现在业态配比是有7万平米购物中心,有2万平米的餐饮,还有12万平米的写字楼,还有6万平米的公寓,也是将近40万平米的综合体,零售在40%,餐饮在40%,其他的娱乐和体验在20%左右,大概是这样的配比。”



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

不交物业管理费,物业公司有权停水停电吗?

◆读者求助 济南南部某小区业主谭先生因购买的房屋质量有问题,找到开发商协调,开发商表示通过免其一年的物业费作为抵偿,但小区交付物业接管后,物业管理公司对于免其一年物业费抵偿房屋质量问题的承诺不予认可。物业公司在多次催要的情况下,均遭到谭先生的拒绝。于是物业管理公司就通过对谭先生家停电停水的手段逼迫谭先生缴纳物业管理费。为此谭先生致电本报,问物业管理公司通过停水停电的手段索要物业费是否合法?

◆律师解答 北京市隆安(济南)律师事务所白金印律师分析:要弄清楚谭先生不交物业管理费时,物业管理公司是否有权采取停水停电的措施,首先要了解有关的法律关系。一方面业主与物业管理公司之间是

基于物业管理的法律关系,依照双方签订的物业服务合同的约定,业主有接受物业管理公司提供服务的权利,同时承担支付物业管理费的义务。物业管理公司有权向业主收取物业服务费用,同时承担提供合同约定的服务。因此,业主应履行缴纳物业服务费用的义务,而物业管理公司应履行合同约定的服务的义务。

另一方面,供水、供电是供水、供电部门基于与业主之间的供应水电合同的关系而履行的供应商品的义务,业主根据供应合同的约定,应该交纳水电费。一般情况下,如果业主不按时交纳水电费,供水电部门可以采取停水、停电的措施,这是供水、供电部门的权利。其他部门和个人不得随意停水、停电。基于以上分析可以看出,停水、停

电与业主不交纳物业费是分属于两个不同的法律关系,物业服务费的交纳与否和水、电的供应并不相干,不能混为一谈。因此,当业主在不交纳物业服务费时,物业管理公司采取停水、停电的措施来迫使业主交纳物业服务费的行为是一种侵权行为。物业管理公司在业主不交纳物业服务费时,应当采取合法的手段或途径来解决,而不能采取停水、停电的措施,如果因物业管理公司擅自停水、停电的行为给业主造成损失的则要承担相应的法律责任。根据《民法通则》第134条的规定,如果物业管理公司采取停水、停电的行为,其承担民事责任的方式是停止侵害、恢复原状、赔偿损失、赔礼道歉。

(帮办记者 杜壮)