

贷款购买商品住房的首付比例调至30%及以上:

# 刚性需求首当其冲被影响

被潘石屹称为调控“核武器”的“提高首付比例”政策出台月余,记者采访省城各大楼盘售楼处了解到,刚性需求的购房者首当其冲受到影响最大,市民抱怨购房门槛提高,被迫降低买房标准,“退房”现象也偶有发生,但是改善型需求所受影响则不明显。

## 买房门槛提高 购房者降“需求”

政策刚一出台,就有专家分析,“提高首付比例”是具有实质杀伤力的一招,因为可能导致部分刚需买不起房子。

高新区某主推中小户型的楼盘上周末刚刚开盘,据销售经理分析介绍,这次开盘成交情况受后续新政影响比较明显,首付比例由20%提高到30%,等于购房门槛提高了,不少客户迫不得已推迟、放弃了购房计划。这部分客户中有弹性需求者,但更多经济实力薄弱的刚性需求者。也有为数不少的购房者被迫降低购房要求实现购房愿望,这从这次开盘60平米以下的小户型一抢而空也能看出。本来努力能够买90平米房子的,因为提高首付比例只能降低购房面积已实现购房。

据了解,后续新政出台后,不少楼盘普遍反映刚性需求受影响最大,改善型住宅受影响反而不明显。南部某楼盘最近在推售的基本上都是140平米左右的房源,这种房子属于改善型购房者选择的最多,虽然很多都是二套住房,但是由于今年4月新政出台后,该楼盘



就一直按照二套房首付比例必须超过50%执行,因此受这次加强政策影响不大,鲜有退房现象。

## 投资者再被挤出 客源转向郊区大盘

“十一之前出台的房产调控后续政策,刚性需求的影响主要是现实的,弹性需求(投资者)主要是心理的影响。可以说投资者进一步被挤压出去了。”一位资深地产专家分析,“对国家进一步采取措施的预期,将令恐慌的钞票发抖,暂时不会轻易投向楼市。”

据了解,提高首付比例的政策同时也使得“垫付”现象再出江湖,在外地已经有开发商开始出招为购房者垫付一成首付来达成交易。

在各大楼盘出招应对新政的时候,也有郊区大盘楼盘感觉时机的到来。天鸿·万象新天的负责人介绍,新政出台后,对他们反而争取了更多的客户。因为天鸿·万象新天的高性价比,6000元/平米左右、90平米的房子,即使三成首付也才16

万多元。如此舒服两房的低首付款在很多楼盘已经绝迹,因此有不少购房者把置业目标转向了这里。

## 二手房现“毁约”现象 楼盘退房偶有发生

“我们一个客户是在政策出台之前签订的合同,本来打算付三成贷款买房,结果由于新政出台,他又是二套房,要首付一半,所以最后没买成。”齐鲁楼市不动产负责人说。据悉,由于提高首付比例以及贷款利率的影响,二手房市场上出现了很多这样终止交易的事情,“毁约”现象大幅度增加。

在采访过程中发现,一些楼盘也出现了交了定金因首付比例提高付不起,选择退房或者转让的现象。李小姐在浆水泉路一楼盘选了一套92平米房子,交了3万元的定金。正要签合同的时候新政出台,积蓄不多的她实在凑不出首付,由于不能退定金,只好紧急将房子平价转让了出去。

(楼市记者 杨会想)

## 聚焦济南第一条室内步行街

诚基·泉城新时代2期亮相泉城

街,曾经是人类居住活动的象征,在人类文明史进程中,又谱写了无数商业传奇,古代的罗马闹市、长安街、秦河畔、今天的纽约第五大道、香榭丽舍街、新宿大街……

在济南今天,有这么一条商业街,即将为人们发现。

这是一条有世界背景的商业街

此街引进源自美国,引领国际的shoppingmall全新购物理念,集餐饮、购物、娱乐、休闲于一体,开情景式、体验型经济模式先河,摆脱传统商超购物环境压抑,开创济南第四次商业新革命。

这是一条有6大商圈的CBD街

此街区位得天独厚,拥有6个大型商圈,分别是山师东路商圈、泉城路商圈、文化路商圈、朝山街商圈、山东科技市场商圈和省体育中心商圈。

随着济南城市化进程的加深,距泉城广场2000米,紧邻泺源大街的此街所处板块城市CBD区位凸现,6个商圈的复合使得此街CBD财富地标加速。

这是一条价值四溢的室内步行街

1、铂金地段:位于济南和平路47号,原山建工学院校址。2、首席纯正:9万平方米,济南第一条室内商业步行街。3、建筑价值:九大入口广场、六大演绎广场、20大

观光中庭、数百部电梯,铺铺临街,一步即达,随逛随买。4、先进业态:24小时全天候,购物娱乐餐饮、休闲全业态、情景式、体验型经济模式。5买一得二:层高5.6米,可中间隔断,宜商宜住宜仓储。6、世界酒吧:特聘顶层,以北京三里屯酒吧街为蓝本,采撷世界酒吧精华,打造世界级主题音乐酒吧。

这是一条可以放心投资的财富街

1、成熟商圈:前期商业100%售罄,86%出租率,出租价格6元/天/m<sup>2</sup>,商业街出现租金节节攀高的商业趋势。2、以小博大:首付15万,月供1700元,即可拥有城市中心成熟商铺。3、专业商管:引进国际化品牌商业管理公司,对商业街进行广告宣传等活动,确保商圈持续繁荣。

据统计,此街1.5公里商圈内共有居民40.5万,流动人口9万,在校师生员工约4.5万,仅以49.5万周边居民计算:济南市人均用以消费性支出合计约为人民币7178.2元,以此推断:此街周边1.5公里商圈的居民年消费总额为35.5亿元,实际利润至少9亿元以上,作为领军业态的此街,预估利润不言自明;其中4.5万在校师生消费支出及周边高档酒店、商超、办公场所分流客户尚未计算在内……

这条商业步行街的城市坐标是诚基·泉城新时代。

## 社区幼儿园, 我们来做主!

——天鸿万象新天D区幼儿园票选活动启动

家有儿女初长成,领先一步领先一生。伴随着“赢在起跑线上”观点的深入,幼儿教育成了家长心目中的头等大事。然而,“入园难”却也是摆在家长们面前的现实问题。作为孩子们教育的基础,社区幼儿园自然成了众多家长关注的重点配套。作为济南东部新都市国际人文大盘的天鸿万象新天,幼儿园的建设更是引起了众多业主的关注。日前,天鸿万象新天一期D区幼儿园进行了业主评选活动。

据悉,参与票选的四家

幼儿园是山东天鸿地产花费了大量的人力物力,经过半年多时间的考察、比较甄选出来的,能够满足万象新天幼儿园的人选要求:1.行业内高水准的幼教水平;2.情感上对孩子真挚的关爱和付出;3.高水准的软硬件设施;4.双职工家庭能承受的合理收费标准。山东天鸿地产决定把最终的决定权交给万象新天的业主们,也就有了这次社区幼儿园的票选活动。

天鸿万象新天作为济南东部首屈一指的5000亩超

级大盘,优质教育资源的引进将不断持续,幼儿园只是第一步,目前万象新天的大学和初中也正在洽谈中。未来将会有4所幼儿园,一所公立九年一贯制学校,一所私立九年一贯制学校在此建立,能够满足不同家庭的教育需求。

天鸿万象新天瞰景高层新品将于11月中旬盛情开盘,惊爆均价6180元/m<sup>2</sup>,现在加入天鸿会员还可享2万抵3万优惠,开盘当天更有可能获得甲壳虫汽车!

## 卓达新材自主研创产品发布会在京举行

10月29日在京举行的第九届中国国际住宅产业博览会上,一项低碳建材产业化的新技术和建材产品备受与会者的关注,这就是由卓达集团新型建材有限公司推出的自主创新型低碳建材产业化建筑。当日,“卓达新材企业自主研发创新技术产品新闻发布会”在京成功举办。国务院发展研究中心、中国循环经济发展中心、亚洲人居环境协会等相关领导及来自全国的众多媒体记者出席本次发布

会。发布会期间卓达集团和文登市签署新材生产合作协议。

适应建筑的“节能”和“低碳”这一国际建筑界主流趋势,卓达集团新型建材有限公司采用专利无机复合新材料、新结构和新工艺的“环保节能养生模版快装房屋”,是根据国际标准化设计图纸,有计划地在流水线上批量制造的高科技新型住宅。它所使用的新型复合建材产品技术特点突出,性能优势明显,在国内和国际同行业均处领先地位。

该公司研发的低碳建材产业化建筑是把建材预制构件在工厂预先做好,然后到施工现场组装完成的现代化建筑模式。变“建造房屋”为“制造房屋”,真正实现了住宅产业化生产。

目前,已经与中东、俄罗斯、非洲主要国家、欧美、东南亚和拉丁美洲部分国家的政府机构及大开发商建立了长期供货和合作关系。

# 威海·洲际

TravelResort 洲际休闲旅游度假区 中国·威海

## 国际顶尖一线海景房

项目名称	日期	2009年2月	2009年4月	2009年10月	2009年12月	2010年3月	2010年6月	2010年9月	升值空间
威海洲际度假区		3100	3200	3500	3700	4000	4300	4600	大
海南某海景房		7500	8200	13000	25000	90000	90000	100000	.....

天然海滨浴场/300亩淡水湖/五星级大酒店/22万平方米主题公园

居住/投资/旅游/休闲/度假/养生

精装修公寓 全款17.8万元/套(起)

VIP专线: 0531-5556 8989 5556 8999 接待中心: 济南市泺源大街229号金龙大厦主楼十八层B室(杆石桥东)