

# 从鲁能·领秀城的房子看不动产保值

在通胀预期下,由于房产兼具使用功能与投资功能的特性,成了许多投资人防范风险的不二选择。鲁能·领秀城地处稀缺位置,多层次的产品形式与上乘的品质,受到市场的普遍认可,经过几年发展,其保值升值能力愈加明显。



## 把钱换成房子更加保值升值

在济南的房地产市场上面鲁能·领秀城名列前茅,在济南老百姓的心里,鲁能·领秀城已经不仅仅是一个楼盘,而是一个地标。

经过多方面权衡,刘先生在今年2008年底买了一套鲁能·领秀城的房子,当时购买的价格是5000元/平方米,而两年,刘先生告诉记者,现在就算给出一万元/平方米的高价他也不会将房子卖出。

刘先生缘何如此珍惜这套房子呢?他说,“投资什么能够两年稳妥的差不多赚一倍的收益”,刘先生打算还要继续持有鲁能·领秀城的房子,因为对这个社区的未来自信潜力十分看好。

与刘先生相比,同样购买了鲁能·领秀城房子的杨女士则购买了更大,杨女士在几年前就购买了鲁能·领秀城的房子,今年才搬过来居住,她说,买鲁能·领秀城的房子有一些重要优势,那就是租房均可,从而达到保值升值的目的。之前杨女士出租房子

每月可收益十余元的租金,这样就对冲了贷款的部分资金,而现在,在社交圈、配套成熟后,房子又发挥其他功能。杨女士告诉记者,鲁能·领秀城的房子十分好“出手”,二手房中介上“出一套立即成交一套,而且价格都十分坚挺,尤其鲁能·领秀城的高端产品漫山香墅指出,“这不提升了小区的品质,也拉升了区域价值,虽然她没有透露当时购买鲁能领秀城住宅的价格,对于购房的收益,她说“买房保值升值没有错”。

近期,针对目前该不该买房的问题,某专业人士曾对媒体表示,“该不该买房子已经过了十年了,你们看到谁卖房子了”,“话虽直白了一些,但也确实是事实,据了解,买房投资被多数人认为是抵御通胀预期最佳途径。”

## 解码鲁能·领秀城住宅升值潜力

目前,在鲁能·领秀城社区内居住的业主已达到7000余人,为何如此多的人青睐于此?

鲁能·领秀城位于舜耕路南端,北依二环南路,6公里直抵泉城广场,与都市繁华无缝衔接,既有葱郁舒适的生态环境,又有市区的稀缺区位优势,据悉,领秀城大型城市综合体也将开发建设,汇聚城市交通、商业、配套、人文核心资源,满足精英人士一切生活需要,南部被济南人认为是最宜居的区域,在政府严控价格管理下,南部区域的生态环境一直保持优秀的状态。绿意盎然的泉山和四季常青的狮子山,望花楼山将鲁能领秀城进行围合,而社区利用地形与周围自然资源完美融合,充分利用地势的高差,与自然景观完美衔接,建筑如天然生长,已建成的5公里山体绿化点亮社区美景,带给居者悠然的筑吧生活。

住宅产品都有自己的业主圈层,而鲁能·领秀城的业主层次却是一分广泛,有青年才俊,也有精英阶层人,丰富的教育资源环境“让”到许多业主对下一代关心之情,据了解,鲁能·领秀城携手多

家名校打造全方位教育体系,社区规划有幼儿园、九年一贯制中学、高中教育体系,其中育才中学(育才中学、胜利大街小学领秀城校区)已正式开学,强大师资致力英才培训,奠定社区丰富的教育资源,与此同时,鲁能·领秀城与山东大学、山东财政学院及济南大学财经学院近在咫尺,也更加厚重了学院氛围。

## 鲁能·领秀城又添保值升值亮点

去年,一个很热的名字——“漫山香墅”在济南房地产市场上打响,漫山香墅以别样的风格吸引了众多追捧者,它是鲁能·领秀城开发建设的一种高端别墅产品,产品形式有叠院、联排、双拼别墅,据了解,漫山香墅一期近两百套叠院基本热销告罄,二期将作为领秀城高品质产品打造济南高端豪宅代表作,更加注重品质、舒适和整体生活氛围,肯定是在您济南寻求舒适高端生活的最佳选择,二期产品有双拼别墅及联排别墅,建筑面积



在319-499平方米。今年以来,在信贷增长的推动下,住宅等不动产,特别是占据稀缺资源的高端物业,凭着独特的属性成为最受投资者关注的投资热点,全国各大城市亦然,漫山香墅即属于房地产业目前被“热”的城市别墅、高端、叠拼别墅,二期产品还未推出,就已经吸引了众多预定者。

由于受城市化进程的发展,城市中心地块基本已经“绝迹”,城市别墅在济南住宅市场上属“稀缺中稀缺”,从住宅产品的价格趋向来看,城市中心的住宅产品升值速度最快,而且在市场低迷时也是抗跌性最强的产品,而品质上乘的城市高端住宅则更加解,漫山香墅一期近两百套叠院基本热销告罄,二期将作为领秀城高品质产品打造济南高端豪宅代表作,更加注重品质、舒适和整体生活氛围,肯定是在您济南寻求舒适高端生活的最佳选择,二期产品有双拼别墅及联排别墅,建筑面积

去年,一个很热的名字——“漫山香墅”在济南房地产市场上打响,漫山香墅以别样的风格吸引了众多追捧者,它是鲁能·领秀城开发建设的一种高端别墅产品,产品形式有叠院、联排、双拼别墅,据了解,漫山香墅一期近两百套叠院基本热销告罄,二期将作为领秀城高品质产品打造济南高端豪宅代表作,更加注重品质、舒适和整体生活氛围,肯定是在您济南寻求舒适高端生活的最佳选择,二期产品有双拼别墅及联排别墅,建筑面积

去年,一个很热的名字——“漫山香墅”在济南房地产市场上打响,漫山香墅以别样的风格吸引了众多追捧者,它是鲁能·领秀城开发建设的一种高端别墅产品,产品形式有叠院、联排、双拼别墅,据了解,漫山香墅一期近两百套叠院基本热销告罄,二期将作为领秀城高品质产品打造济南高端豪宅代表作,更加注重品质、舒适和整体生活氛围,肯定是在您济南寻求舒适高端生活的最佳选择,二期产品有双拼别墅及联排别墅,建筑面积

## 一个月成交 2406 套

# 11月济南二手房成交环比增近4成

济南市房管部门的统计数据表示,11月份省城二手房成交量为2406套,环比10月份1766套的成交量,有约36%的增长,这是继9月份市场首度逆势攀升后,省城二手房成交量的再次较大幅度增长。

## 二手房成交量递增

4月新政出台后,济南二手房市场一度低迷,直到9月份出现一次小幅反弹,成交量为1782套,环比8月份1438套的成交量,增长近24%,记者近日从济南市房产交易市场获悉,11月份省城二手房成交量为2406套,环比10月份1766套的成交量,有约36%的增长,创下新高。

齐鲁楼市网对济南市区城总盘赵炜表示,目前济南二手房市场成交量稳中有升,9

月份买卖成交房源65套;10月份成交70套;11月份成交93套,单济南路店成交20套,成为齐鲁楼市不动产36家分店中的佼佼者。赵炜表示,二手房成交量增加的主要原因是购房者的刚性需求的释放,购房者看到在系列政策下房价没有太大调整,强烈需求促使其出手。鉴于商品房多为期房,所以刚性需求的客户还是看重二手房即买即住,周边生活成熟的优势,同时,一般情况下,同地段的二手房总价要比新商品房价格低一些。

## 低价房源成香饽饽

记者调查了解到,受经济实力的限制,在二手房购房者中,初次置业的年轻人占比较大比例,此外,在高房价的压力下,部分中老年客户把原

有面积较大的房子重新装修后,给子女做婚房,换房意向非常明确,在一定程度上增加了低总价房源的销量,还有一部分市民,面对一次比一次攀升的房价,对买不起下的房价,出现了“双重”担心,一方面担心房价继续上涨,想尽快出手;另一方面又担心房价下跌,购买后会出现资产缩水,于是选择了购买总价较低的小户型,在这种情况下,对很多购房者而言,小户型的概念,已经悄然由“90”变成了“70”,齐鲁楼市不动产济南区域总部7-11月份的成交情况统计显示,70平左右的两室一厅已经成为很多购房者眼中的“黄金户型”。

## 投资者逐步挤出市场

从济南市房管局二手房

成交数据来看,7-11月份二手房成交量不断攀升,致使很多市民误以为调控没有起到应有的作用。业内人士表示,这恰恰是国家楼市调控政策发挥作用的标志。在政策调控之下,越来越多的投资者感到了来自资金、价格预期等方面的压力,不得不选择出售手头房源,逐步退出炒房市场。齐鲁楼市不动产济南区域总部相关负责人表示,齐鲁楼市不动产体系内的部分加盟店开发商投资设立,目前这部分店面的成交量主要靠开发商自己楼盘的二次交易,很多购买时间较为短暂的客户急于出售房源,二手房市场毕竟是以自住需求为主,投资者和投机客将逐渐被挤出,市场会逐步回归理性。

楼市记者 陈晓翠

## 楼市声音

## 徐绍史：年底前对土地违法进行约谈和问责

针对媒体承诺“土地违法问题不会妥协,年内肯定严格执行”的国土资源部副部长徐绍史13日再次作出承诺:“年底前开展2009年度土地卫片执法检查约谈和问责。”

国土资源部表示,对违法数据核准之后,国土资源部将与监察部、人力资源和社会保障部、公安部等部门联合开展对部分土地违法情节比较严重的地方负责人,同时对土地违法违规比较严重的地方的政府负责人进行问责,要受到党纪政纪(处分),如果触犯刑律还会受到刑事处罚。

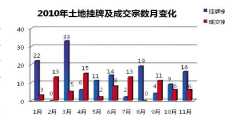
“7月督察、8月约谈、9月问责”,这是国土资源部最初确立的土地违法

问责时间表。此后,国土资源部对此时间表,年内进行调整,10月下旬,徐绍史在接受媒体采访时曾公开表态:“10月31日之前,违法占用耕地面积比例达到15%以上的市、县国土资源行政主管部门,要启动地卫片执法检查,开展年度全国2859个县、国土资源部认为,整个土地违法违规的问题,在卫片执法检查中比较全面地暴露出来了,此次违法问责是国土资源部首次依据15号令对地方政府相关负责人进行土地问责,其中包括,凡是地方违法违规土地面积达到当年新增建设用地面积15%以上的,其行政首长就要被问责,哪怕已经调离,国土资源部、问责“既处理事,又处理人”。

至于问责的方式,国土资源部表示,对违法数据核准之后,国土资源部将与监察部、人力资源和社会保障部、公安部等部门联合开展对部分土地违法情节比较严重的地方负责人,同时对土地违法违规比较严重的地方的政府负责人进行问责,要受到党纪政纪(处分),如果触犯刑律还会受到刑事处罚。“7月督察、8月约谈、9月问责”,这是国土资源部最初确立的土地违法

问责时间表。此后,国土资源部对此时间表,年内进行调整,10月下旬,徐绍史在接受媒体采访时曾公开表态:“10月31日之前,违法占用耕地面积比例达到15%以上的市、县国土资源行政主管部门,要启动地卫片执法检查,开展年度全国2859个县、国土资源部认为,整个土地违法违规的问题,在卫片执法检查中比较全面地暴露出来了,此次违法问责是国土资源部首次依据15号令对地方政府相关负责人进行土地问责,其中包括,凡是地方违法违规土地面积达到当年新增建设用地面积15%以上的,其行政首长就要被问责,哪怕已经调离,国土资源部、问责“既处理事,又处理人”。

至于问责的方式,国土资源部表示,对违法数据核准之后,国土资源部将与监察部、人力资源和社会保障部、公安部等部门联合开展对部分土地违法情节比较严重的地方负责人,同时对土地违法违规比较严重的地方的政府负责人进行问责,要受到党纪政纪(处分),如果触犯刑律还会受到刑事处罚。“7月督察、8月约谈、9月问责”,这是国土资源部最初确立的土地违法



整体供应仍集中在在邹平片区,南部和长清未有土地供应。从成交情况看,11月成交6幅土地均集中于邹平邹安街片区,一共267亩土地,全部位

于邹中区域,融用地指出127亩。而具体到成交上,本月成交居住用地233亩,商业金融用地54亩。

楼市记者 刘万新

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠

楼市记者 陈晓翠