

房企积极备战红五月

豪宅定价“贴地飞行”

伴随着5月份的临近，楼市真正意义上的第一个年度旺季正在到来。各大房地产企业开始积极备战红五月，但部分高端地王项目几近“成本定价”，这被业内戏称为“贴地飞行”。

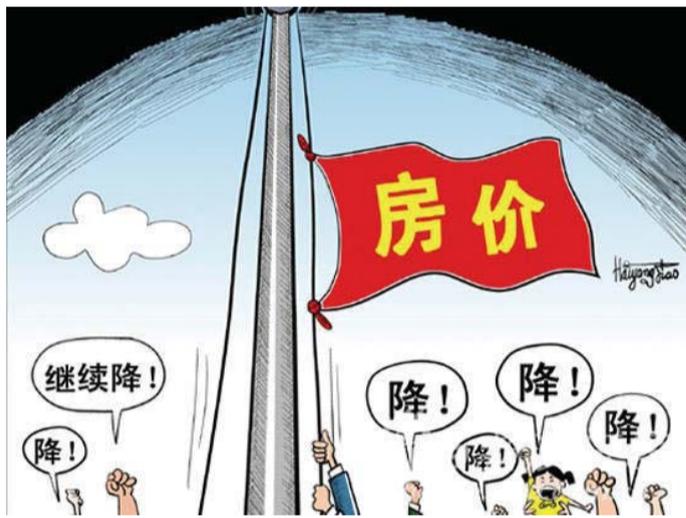
开发商瞄准“红五月”

为拼楼市“红五月”的传统旺季，开发商们纷纷在4月下旬“开闸”争夺客源，无论是老牌刚需跑量盘，还是之前死守价格防线的高端住宅都开始普遍降价。业内人士预计，众多开发商把宝押在今年5月份，届时新开楼盘项目和优惠幅度会有更惊人表现。

业内人士表示，4月下旬的开发商推盘和促销举动，很多都是在为5月份奠定人气。从目前来看，房价还是相对较高。短期内，房价还需要有一定的调整，才能吸引客户。业内预计5月的开盘量仍有着较大的上升空间，有望超越去年同期。

针对目前岛城楼市现状，青岛市房地产经纪人俱乐部副秘书长龙江指出，在2009-2010年房地产业的火爆期，地产央企大规模拿地扩张，致使其库存量位居历史高位；今年，去库存将成为这些房企的首要任务。而三四月份，房地产市场迎来今年销售的一个窗口期，因此多数房企都将抓住机会快速出货。“在当前行情下，楼盘品质再好，房价降不下来，购房者依然不买账。而去年万科生态城主动降价，并迅速赢得购房者的青睐带来热销，给众开发商做了一个很好的示范作用，跟随市场变化适当地调整价格策略才会有出路。”

豪宅项目纷纷“贴地飞行”



此轮促销中，豪宅项目一改往日的“矜持”，引领降价大潮。青岛的中海项目，每套房降百万，引起业内一片喧哗。其实，大型房企豪宅项目“贴地飞行”的还有很多。

近日，万科上海今年的重点项目五坊坊将于4月底正式开售。销售人员表示，这个精装修豪宅产品，销售均价可能在4万元/平方米，最低单价或在3.5万元左右。业内人士称，此前万科对这一项目的乐观预期曾经达到6至7万元/平方米。

但是万科五坊坊4万元/平方米的定价最终能否得到市场的认可，业内却并不乐观。“我们觉得万科的定价还是高了，周边的星河湾无论位置还是装修

都优于万科很多，价格已经降到5万元/平方米了。”一位房地产咨询人士称。

另一家上市房地产企业负责人告诉记者，因为中低价房源在去年通过降价已经消化的差不多了，存在手里的多是高端物业。这些物业在今年五月要集中上市，却一直一直没有确定最终销售价格。“我们担心降少了卖不动，降多了赔不起。随着持有成本的不断增加，现在基本上降价空间已经很少了。”这位负责人称。龙头房企对豪宅定价的保守策略并非源自房企急迫的资金压力，而是豪宅市场整体去化困难的现实。

报告显示，近期，豪宅纷纷大幅度折让促销，较两年前的高位相比，基本上是6折出售。(宗禾)

住建部调研住房公积金条例修改使用范围或扩大

目前全国多个二三线城市开始放松公积金提取和贷款政策，针对首套房的政策倾向愈加明确。记者近日获悉，目前住建部正在各地就公积金条例的修改进行全面调研，公积金使用范围有望进一步扩大。另据悉，公积金针对购买首套房的扶持政策目前仍由各地自行制定，住建部暂不会对此出台统一政策。

记者了解到，就在今年4月9日，住建部曾邀请数名房地产领域的专家就住房公积金管理的相关问题展开讨论，启动了《住房公积金管理条例》(以下简称《条例》)的第二次修订前期工作。目前住建部正在全国多地密集调研，了解公积金政策执行情况，住房公积金条例的修改正式进入全面调研阶段。

据悉，现行的《住房公积金条例》于1999年4月颁布，2002年进行第一次修订，经过十年的发展，现有制度的效率、公平等问题已引起了政府高层的重视。二次修订后的条例，有望进一步扩大住房公积金的使用范围，修改方向是让公积金能更便利地用于包括租房、装修在内的住房消费，改善缴纳者的住房条件。

同时，尽管本次修订的具体内容尚未明确，但大量

公积金闲置的情况有望得到改变。其中，住房公积金贷款支持保障性住房建设的试点有望进一步放开。

不过，据上述人士透露，目前针对首套房的公积金贷款优惠政策还是由各地政府自行制定，住建部暂时不会出台统一文件予以制度化。

近日多个二三线城市住房公积金贷款额度上限悄然提高。4月23日，武汉对用公积金贷款购买首套住房的贷款人放宽了贷款额度，最高可以申请到八成贷款。呼和浩特也准备提高住房公积金的使用率及贷款额度，单身职工贷款额度由30万元提高到40万元，双职工家庭贷款额度由40万元提高到50万元。

事实上，近期上调公积金贷款额度的城市名单仍在进一步扩大。据记者初步统计，近期还有江西南昌、安徽蚌埠、辽宁沈阳、新疆克拉玛依、山东滨州、河南的郑州和信阳等多座城市上调公积金贷款额度，调整幅度均在15%至25%之间。

有市场人士认为，各地放松公积金提取和贷款政策，传达出调控政策将更加精准微调的信号，对购买首套自住房子以扶持的政策倾向更加明显。

据《上海证券报》

编辑：宋珊珊 组版：台丽娜



青岛之冠，璀璨加冕

——青岛中心楼体亮灯仪式隆重举行

“响亮青岛的力量，倾听中心的声音”，4月22日晚，心海广场，夜未眠，灯光彩。数百青岛市民与市领导一起，共同参与了青岛中心楼体亮灯仪式，见证属于青岛的历史性时刻。

这一场名为“青岛之冠”的灯光加冕仪式在心海广场举行。22日晚，数百青岛市民共聚一堂，欣赏了丰富多彩的晚会庆祝节目之后，随着5、4、3、2、1的倒数，市领导与中铁置业领导共同启动青岛之冠。

心海广场一水之隔惊现美景，237.7米青岛最高点，灯光瞬间亮起，斑斓光柱直冲天际，青岛中心建筑通体灯火辉煌，而三栋塔楼楼顶，白色灯光形如冠

冕，为这一座以中心命名的建筑昭示出王者加冕的美好寓意。

中铁·青岛中心，是由世界五百强中国中铁旗下中铁置业集团投资数十亿兴建的岛城首个世界级城市综合体，坐落于青岛CBD香港中路核心地段。项目于2008年立项，凭借央企之力，青岛中心集成了国际甲级写字楼、城市瞰海豪宅、威斯汀酒店、酒店服务公寓、国际精品商业等多重黄金复合业态，引入世界顶级品牌，汇聚全球资本、商业引擎，拓展城市视野，引领青岛无限可能。

三年来，中铁·青岛中心项目取得荣誉无数。五天一层楼的青岛速度；98分的历史最高，入选

青岛标准化示范工地；中国建筑设计奥斯卡精瑞奖得主；唯一入选中国百城建筑地标的青岛建筑……一路走来，不懈努力，成绩与荣耀共同托起“青岛之冠”的美誉美名。

此次楼体全面亮灯，不仅对于青岛中心项目本身具有特殊意义，在青岛人心中，亦是意义非凡。王者归来，闪耀天际，城市之光，相伴前行！5月，青岛中心国际甲级写字楼正式启动，诚挚相邀，登临237.7米青岛制高点，海天胜景，不可错过。53层临海天地，尽享全城顶级资源。关注青岛中心，在青岛这座崛起于海滨的城市，以灯光铭记，响亮青岛，激励前行！(贾红)

定义青岛豪宅居住标准

——万丽海景“媒体尊贵体验日”行记

“海”是青岛灵魂，在青岛沿海的一线海景明珠中，毗邻百年文脉八大关的万丽海景无疑是闪耀的一颗。历经数年的精工打磨，万丽海景已于去年底成功交付入住，成为岛城贵胄云集的顶级豪宅。

万丽海景坐拥中国最美黄金海岸线核心地带，面朝万顷碧海浮山湾，北望四季盎然太平山，西倚八大关，东启青岛CBD核心地带。其藏锋纳海，无宝不落的地段风水，被国际著名风水大师李居明先生赞誉“堪舆绝佳之笔”！

万丽海景建筑规划由拥有百年历史的香港巴马丹拿建筑设计公司设计，形态以“三鱼聚首、生生不息”之祥瑞的三座建筑组成，拥有“三元不败”百年大传的传世之韵；三栋建筑以“三帆齐发”的姿态，契合青岛海洋与帆船文化的内涵。

经专属电梯行至低调奢华的10米挑高三重入户大堂，入大堂采用公共大堂与三重专属大堂设计，业主经公共大堂刷卡进入专属大堂及电梯厅，充分保障业主的专属感与安全性。

万丽海景规划设计了327-566m²大平层空中别墅、122-231m²阅海豪宅、75-95m²酒

店式公寓三种业态，此次参观体验的即是566平米的平层空中别墅。经双梯入户私家电梯厅进入位于37层的A1体验间，迎面而来的是270度无敌海景、八大关的红瓦绿树和奥帆中心的帆影点点，碧海、蓝天、红瓦、绿树成为客厅里一幅流动的风景画。

万丽海景为精装修交房标准，遴选全球顶级精装品牌，聘请中国顶级上市装饰公司传世精工打造享誉业界的精装品质。A1户型打造的是中国豪宅最顶级的百万厨房，配备国际顶尖德国BULTHAUP B3橱柜系列和全套世界顶级厨房Miele电器。盥洗间精选德国Dornbracht、德国V&B国际、德国卡德维等一线德国品牌顶配豪宅卫浴，打造豪宅卫浴中的“劳斯莱斯”。

万丽海景已不仅仅是物质层面的奢华象征，更是巅峰圈层生活的领航家。依托其开发商福日集团所运营的“海陆空”世界高端奢侈品资源平台，为顶级圈层人士提供了一种集豪车、游艇、飞机、豪宅、顶级私人会所为一体的高端奢享之“万丽人生”，其无限扩展的圈层平台将会是世界各地名流专享的聚合场。(贾红)