

下半年迎来别墅集中放量

# 限墅令下别墅成“绝唱”？

记者调查了解到，6月省城别墅市场供应量占上半年别墅总供应量的78%，下半年将有四个别墅新产品面世，“后知后觉”的别墅市场似乎开始它们的“抢市”之旅。限购令下，稀缺性让别墅产品愈加瞩目，2012年是否会成为别墅市场最后的歌唱？

### 下半年四个别墅产品将面世

据克尔瑞研究数据显示，上半年省城别墅市场供应量为10.64万平方米，市中区和历下区供应量占总供应量的89.59%。在成交量方面，除6月略有小幅下降外，上半年成交量呈逐月增长趋势，其中5月成交面积达12406平米。从成交数据来看，300-400平米的别墅成交量占总成交量的41.77%，均价12000-16000元/平米是省城购房者最能接受的价格区间。

上半年在售别墅项目主要有蓝石·大溪地、国华东方美郡、漫山香墅、名门世家、中海铂宫和中海央墅等项目。而下半年，原山9号、碧桂园·凤凰城、海尔绿城、枫丹白露等四个项目即将面世开盘。记者调查省城别墅项目发现，在售和即将开盘的项目面积多在300-



▲高低搭配，别墅私密性难以保证

500平米之间，多以联排和双拼别墅为主，价格多高于500万元/套。

### 安全私密成别墅关键点

传统意义上的别墅是现在市场上已经“缺货”的独栋别墅，即独门独院，上有独立空间，下有私家花园领地，并伴有山水美景，是私密性极强的单体别墅。而双拼别墅和联排别墅则是两个或三个及以上单元组成的，叠加别墅则是由多层的别墅式复式住宅上下叠加组合而成。

目前市场上的别墅产品多以联排为主，据了解，9月份即将开盘的原山9号属于稀缺的纯别墅社区，其工作

人员告诉记者，别墅最重要的是私密性和安全性，对社区环境和物业管理要求很高。但由于限墅令的颁布，不少城市出现“高低搭配”的社区组合来打“擦边球”。

采访中，购房者李先生表示，自己对中海国际社区的八百平别墅很感兴趣，和朋友一起去参加项目的现场活动才发现，别墅周边的大高层让他极为不爽——生活在高层众目睽睽之下，总有些不舒服。同时，他也担心，如果非别墅业主进入别墅区，别墅所独有的资源就无法私享，安全性也无法保障。

### 限墅令下别墅“绝版”

新近出台的《禁止用地项目目录(2012年本)》中明确指出：禁止别墅类房地产开发项目。而在《限制用地项目目录(2012年本)》中则强调：住宅项目容积率不得低于1.0(含1.0)标准。纯独栋别墅楼盘的容积率往往都在0.3-0.7之间，而省城在售或待售别墅项目中，虽已无独栋别墅，但联排和双拼别墅类产品容积率也都低于1.0。所以这条规定再一次从事实上让纯独栋别墅用地成为“绝版”，而纯别墅、联排类产品也因容积率的限制将“断供”。至于“高低搭配”的别墅类产品，业界声音各不相同。（楼市记者 马韶莹）

## 泉城旺角持续热销

在如今经济大潮汹涌来势之下，创富阶层受到前所未有的关注。目前，国民投资的主要渠道有股票、银行储蓄、房地产投资三大类，由于性质不同，其投资回报率、风险、变现能力等都有所不同。股票是三种投资渠道中风险最高的一种，由于受到国家及产业政策、金融、上市公司盈利等多种因素的影响，一般非专业人士很难掌握其盈利模式；银行储蓄是最为保险的投资方式，但因国家政策和经济政策的变化而影响投资人的收益；房地产具备商品的一般属性，不论房价如何波动，其使用价值不会发生任何改变，房子始终都保留着其最根本的价值。因此，投资房地产是实现保值增值的最佳渠道。

盲目地追逐热潮，而选择一家怎样的商铺成为了问题的关键。

投资商铺地段很重要，抢占地段制高点意味着绝佳地利优势。于6月9日开盘的泉城旺角位于泉城路万达广场北邻，总规模约1.2万平方米，是泉城金街上又一颗冉冉升起的璀璨明珠！本项目采用内、外街相结合的建筑形式，自动扶梯、观光电梯直通楼顶，建成后将成为集购物、休闲、餐饮、娱乐于一体的时尚大都会。

项目主打泉城路稀缺产权MINI旺铺，面积多变，大可小，自由组合。超低投资门槛，轻松拥有泉城路旺铺。既可投资，亦可自用，搭乘泉城路财富干线，真正做到一铺养三代。

项目采用统一设计规划、统一招商管理、统一营销宣传、统一服务监督、统一物业管理，坚持以人为本、以商为本、以赢为本的经营理念，由专业管理公司统一进行运作，从而避免因无序招商带来的杂乱，确保项目长久稳定的发展，为投资者经营者免除一切后顾之忧。

如今，住宅地产受国家政策调控影响，市场日渐萎靡，商业地产将是未来城市发展的趋势。产权式商铺近年来成为人们关注的热点，而作为一种新的理财投资方式也被越来越多的人所接受，“一铺养三代”的商训，在今天这个充满变数的投资环境中，并不一定能兑现，于是理性的现代人不再

紫薇庭 耕读世家  
——| 田，回家的方向 |——

# 亲土的房子

私家庭院·阳光露台·空中花园

择地，造园，营宅。耕读世家，低矮的庄园洋房，超越别墅。  
用耕读田园的智慧对空间进行重新构想，勾勒出私家庭院，层层退台，屋顶花园。

文化节活动招募：  
邀您免费看演出、吃烧烤…  
限时报名，欢迎电询！

亲土洋房 / 有机山田 / 原生山林 / 传承根脉  
96-228m<sup>2</sup> 庄园洋房 有田送院赠露台 现房发售…

VIP专线  
0531

87260066

项目地址：济南长清大学科技园紫薇路北首（女子学院北临）  
开发商：济南四通房地产开发有限公司 策划代理：齐鲁不动产

本资料仅供参考，一切内容以政府最终批文和商品房买卖合同约定为准。

