

2012楼市预测

下半年楼市或进入平稳期

据不完全统计,德州市七月商品房签约1562套,备案953套,比6月有所增长,同时下半年将有不少新盘开盘发售,除了住宅以外,一些商铺写字楼也将成为市场热点。但据业内人士预测,受国家调控政策影响,下半年楼市可能进入平稳期。

下半年看“稳”房价 去库存

2012上半年在国家调控政策的影响下,房价得到了基本的控制,同时也提高了刚需一族的购买力,德州楼市也以刚需一族为撬动力,成交量一路攀升。“金三银四红五月”是楼市传统营销时节,加之五一小长假等对开发商推货、促销、跑量的促动,以及“以价换量”这一市场特征引发的购房热潮,使得楼市消化速度加快,供应中新增供应比例也相应进一步增加。下半年楼市主旋律仍然以“稳”为先,房地产市场受调控政策影响延续调整态势。首先是调控压力将迫使开发商谨慎拿地,房地产开发投资增速将延续回落趋势。同时消化库存仍是开发商经营策略的首选。根据下半年房产的人市量,下半年还是会以快速消化去库存为主。业内人士认为,无论是一线城市还是像德州这样的三线城市,行业将在很长时间段内处于去库存阶段。在楼市下半年需求提升的背景下,成交将会稳步增长,但在政策面持续稳定的背景下,楼市难现价量暴涨。

各路新盘闪亮登场

在第一、二个季度,各新开楼盘均取得不错的销售成绩,第三、四季度,也有不少楼盘赶在今年忙开盘,如由德州兆惠置业有限公司开发的兆惠阳光99项目二期开盘会员正式接受预约登记,预约金交2000元返10000元,该项目位于铁西运河经济开发区,毗邻铁西南路,是铁西开发的中心地带。小区周边配套一应俱全,学校、医院、银行、超市、便民市场、公交站点,近在咫尺。它是定位与升级和改变居住品质的项目,北美风情阳光墅感,在建筑设计的每一细节中,都赋予深厚的人文主义精神。由嘉泰房地产集团打造的首席南洋风情景观社区尚城国际也在下半年盛大开盘销售,项目南邻天衢路,北靠青年路,东依迎宾大道,地处老城区成熟生活圈,项目总规划建筑面积50万平方米,有27栋高层和7栋多层现代建筑围合而成的高尚生



活社区,是老城区稀缺的精品大盘。项目周边配套齐全,火车站、汽车站、银座商城、城隍庙步行街、迎宾路小学、德州一中、银行、邮局、医院等环绕四周,社区内设大型幼儿园、农贸市场等。

商铺写字楼 成为热销对象

近两年来,各式写字楼、商铺

转移了很多无法在住宅市场上有建树的买家的购买力,形成了供销两旺的态势。在德州,商铺也受到越来越多投资人的追捧。据了解,位于天衢工业园的东北城项目,位于湖滨北大道与果园路交汇处的天虹文化生活广场项目,位于新华路与湖滨南大道交叉口的阳光新天地项目等已经积累了很高的关注人气,成为下半年值得关注的热点商铺楼盘。

(楼市记者:贺莹莹)

亲~您的店铺 选好了吗?

近年来,随着物价的不断上涨,存款利息已经变得微乎其微;股票、期货市场波谲云诡,投资者获利艰难;第三套房贷被禁,住宅投资利润下降……在此情况下,“高利润、高回报”的商业地产吸引了诸多投资者投身其中,成为新一轮的投资增长点。

投资商铺本身就有着悠久的历史传统,民间早就流传着“一铺养三代”、“家有一间铺,三代摇钱树”等说法。投资商铺作为民间投资的重要渠道之一,是一种比银行利息回报率高,比金融投资风险系数低,长线相对稳定的投资渠道。商铺作为房地产品种,本身就具有保值、增值的特性,尤其是商业的成功运营,加上土地的不可复制性,会使商业地产的价值随着时间的积累而不断升高。随着人们投资理念的成熟,商铺更是因为不受“限购”、“限贷”等新政影响,且具有门槛低、投资小、收益高的优势,因此成为越来越多投资者们眼中的“香饽饽”,为此德州市面上各式各样的店铺也层出不穷。到底选哪个商铺收益更大呢?买哪个商铺更加稳妥呢?本期《德州楼市》将为您推荐性价比高的店铺,希望您能从中挑选到中意的店铺。

阳光新天地

阳光新天地城市综合体项目由山东金益德投资有限公司开发,山东四建集团建造的集写字楼、公寓、商铺为一体的综合性商业住宅。房地产业中有一个颠扑不破的要诀,那就是“位置,位置,还是位置!”商铺亦是如此。阳光新天地位于德城区湖滨南大道与新华路交叉口,处于老城区黄金地段,交通便利,人口密集,客流量大,是商铺投资的不错选择。建筑面积7.6万平方米,集购物、餐饮、娱乐、休闲、办公等功能于一体。项目共分为主楼、北塔楼和南塔楼三部分。全方位多层次的服务,年轻时尚的主题定位,休闲娱乐购物餐饮于一体的消费理念,全力打造“德州的西单大悦城”。

美嘉居生活广场

俗话说“物以稀为贵”。美嘉居生活广场作为陵县首席一站式购物

广场,项目总占地面积220余亩,40年商服用地,总建筑面积16万平方米,由一幢17层高的商业楼、2栋主力商业楼、1栋家居品牌展示馆以及38栋专业街组成,市场业态以家居、建材、五金机电、服装箱包及小商品为主,同时配建酒店、写字楼、商场、超市等配套设施,一期即将开盘,现推出首付10多万就可以买到40年大产权的高标准商业活动,让商铺置业不再是梦想。

东北城

德州东北城项目为1500万平方米华北最大商贸物流区,是德州政府重点引导、打造的商贸物流区。该项目北靠德滨高速,南临大学路,西靠学院路,向东跨越美丽的岔河,地理位置优越,交通便利。东北城建成后,将成为集产品展示、商品交易、网上交易、信息交流、金融服务、仓储物流、文化教育、酒店办公和居住等功能为一体的大型商贸物流基地。项目立足鲁冀,辐射华北,“只有想不到,没有买不到”,真正实现一站式采购。另外,东北城项目配套设施一应俱全,还将建设接轨国际市场的一流电子商务平台,实现网上信息发布与交易实时进行,足不出户便可接全球定单,把生意做到世界角角落落。对于这样一个配套成熟的综合体您还在等什么。

瑞华·新都汇

俗话说,“家有万贯,不如有个店面”,一个市场繁荣的程度从当地商铺经营的收入情况可以一目了然。瑞华·新都汇项目就以综合体的形式,打造铁西新一代魅力生活城,使之成为城市的副中心,并产生辐射,带动整个片区城市面貌和居民生活质量的升级。该项目由德州瑞华房地产开发有限公司投资开发,位于德州市商贸大道与新河路交界处。本项目划分为南北两区,总占地面积约500余亩地,规划设计总建筑面积约80万平方米,其中住宅建筑面积约74万平方米,商业及公建建筑面积约6万平方米。涵盖住宅和大型百货超市、商务酒店、写字楼、幼儿园和小学,具有广场感的街区与城市的繁华互相融合,潜力深不可测。

(楼市记者:贺莹莹)

德兴联盟鼎力打造 华北农贸交易大市场

华北物流农贸交易大市场是由德州德兴企业联盟投资建设,该项目得到了省市领导的高度重视,为河北省重点建设项目之一。

项目总投资12亿元,占地900亩,总建筑面积60万平方米,共分两期开发,一期400户将在2012年底交付使用,市场配有10万吨冷冻恒温库区,一期商铺已封顶现已公开对外发售。为了更好地培育市场,支持进驻市场经营业户及投资人,德兴联盟做出了最大让利政策,凡购买商铺的客户,八年返还总房款80%,一次性、贷款均可;数量有限,售完为止。打算购买商铺投资的客户,不要错过这个机会!

在招商方面,德兴联盟也给予了最大的优惠政策:凡进驻市场经营者前三年免房屋租金,税费减二免三;市场配有学校、医院、幼儿园,可为经营业户解决子女入托、入学、医疗等问题;为解决经营客户周转资金,市场与各商业银行签订三户联保贷款帮助经营业户解决资金周转问题。

该市场定位为一级农产品批发、物流、冷链、冷冻交易市场。经营范围有:海鲜、冷鲜肉、副食调料、粮油、蔬菜批发、冷冻、冷链等。

德州位于黄河下游山东西北部,区位优势:北依京津,南靠济南,西接石家庄,交通便捷;京福、京沪、德滨、青银、德商、济聊高速等形成三纵三

横的公路交通网,是全国重要的交通枢纽城市,地理优势非常突出。德州目前现有的农产品交易市场已远远满足不了市场的发展及城市需求,因地理位置的局限性已无法扩展,在不久的将来会因城市的扩容及交通的拥堵不便利等因素制约成为零售市场。

该市场定位为一级农产品批发、物流、冷链交易市场,将来在满足德州市区需求情况下,将成为集农产品期货交易、收储、批发、冷冻、冷链物流等大型交易市场,辐射周边500公里内各大城市,真正做到华北最大规模的现代化农产品专业交易市场。