

# 生态农园首进济南高档住区



9月26日上午,占地300亩的溪地都市生态农园与大水牛市民农园签署了战略合作协议,标志着山东首家CSA生态农园落户济南,同时也开山东高档住宅社区拥有专属有机食品农场的先河。此后,济南西部住宅项目蓝石大溪地所属有机农园将引入成熟的管理经验及有机种植技术,按照CSA运作模式把大溪地有机农园打造成集农业生产、观光采摘、市民休闲、教学互动、农业展示推广、大学生社会实践、行业交流、CSA网络构建于一体的现代生态农业园区。

◀ 农场有关负责人接受采访

据了解,CSA(社区支持农业)是一种以市民参与式、合作型为特征的现代生态农业模式,在西方和日本已流行了近半个世纪。溪地都市生态庄园的管理输出方负责人之一,清华大学博士后、北京小毛驴市民农园创始人中国CSA的领军人物石嫣说,随着中产阶级的崛起,越来越多的人开

始追求绿色、生态、环保的生活理念。都市有机农园对食品安全、农业转型以及城乡关系和谐都具有十分重要的意义。她说,之前也有一些开发商跟他们谈合作的事情,但多因为开发企业对农业了解程度以及组建专业团队运作方面达不成共识而收场。石嫣博士特别提到,绝大多数有机农园存

在着“心灵社区”与“地理社区”分离的问题,人们需要专门驱车到农场参加活动。而大溪地有机农园离大溪地社区仅3分钟的路程,实现了“心灵社区”与“地理社区”的重合,是一种非常好的新模式的实践。

山东蓝石置地集团营销总监于健介绍道,山东蓝石置地集团

在打造济南最美社区的同时倡导健康生态的生活方式。他说,大溪地有机农园占地300亩,位于蓝石·大溪地社区西邻,步行3分钟即可到达。有机农园6月份拿地之后,并没有急于种植经济作物,投入生产,而是一直用深耕、晾晒、冻地等方式进行土壤改良,并采用多种措施去除土壤中残留的化

肥农药,为后期的生产做准备。在这里,人们可以预约配送服务,享受送到家门口的鲜有机蔬菜;还可以承包小块土地,体会春耕秋收的田园生活。

据了解,随着人们对于生态绿色生活的日益向往,楼盘开发商也在为购房者寻找愿望的实现形式,而社区专属生态农园的引入,无疑为楼盘的销售增添了有力的卖点。在广州清远的美林湖社区,甚至打造了6000亩的创意农业生态园,集生态养殖区、水果采乐区、垂钓基地、梯田式花海等功能于一体,为业主提供鲜绿色的蔬果、肉类等食品。在济南,南部山区的一些拥有使用权的居住项目,虽然也在标明住户拥有自己的土地和林地,但一般都不成规模,没有系统的管理。而CSA模式与社区结合,不仅使购房者实现了私有菜地的梦想,而且还能享受到该系统提供的其他服务,为楼盘带来卖点的同时,也给住户带来了健康的生活模式。

(楼市记者 田园)

## 新房源入市 长清再掀置业潮

由于房价较低,交通、配套设施日益完善,生态环境优越等原因,越来越多的购房者将置业目光投向长清片区,其中尤以长清大学城附近的鲁商常春藤、三庆青年城、恒大绿洲、鲁商御龙湾等项目最受购房者追捧。

### 价值长清引人关注

据统计,9月济南商品房成交7326套,比8月份增长740套,环比上涨11.2%,其中,住宅共成交4638套,均创今年商品房成交量最高值。在济南商品房销售持续火爆的形势下,长清不少楼盘销售也取得不俗的销售业绩。9月鲁商常春藤加推;三庆·青年城10月5日样板间开放场景也是异常火热,当日登记意向客户达一百五十余组;恒大绿洲九月加推房源目前已基本售罄,黄金周期间更是

热销100余套;作为主推别墅项目的鲁商御龙湾,九月以来确定具有购房意向客户三十余组,仅黄金周期间就成交6套。

据三庆青年城项目经理柴先生介绍,长清作为“省会西部新城区”,早些年交通的不便阻碍了人们出行的脚步,也成为限制其与外界交流的一个瓶颈,随着大学科技城落户和园博园的建成以及近期确定的长清至济南西站轻轨建设规划的确立,今天的长清已蜕变成一个自然风光秀丽,物产资源丰富,配套日益完善、交通极其便利的宜居新区,随着近期楼市的回暖,长清地产巨大的价值潜力又引起了众多购房者的广泛关注。

改善、投资型需求回暖  
从目前长清各主要楼盘

的销售情况来看,改善型、投资型的物业占据着较大比例,且销售上升态势明显。鲁商常春藤九月加推,以128平米以上改善型三室户型最受购房者欢迎;恒大绿洲主推116㎡和136㎡的改善型三室户型目前也已基本售罄,而现主推商住公寓的三庆青年城,作为投资型物业目前也引起了购房者的极大关注。

采访中,鲁商常春藤置业顾问告诉记者,七八月以来改善型的需求开始回暖,到目前为止,改善型需求已能占据项目销售的近五成,且由于长清的房价仍处于价值洼地,随着交通条件的改善,前来置业的市区改善型、投资型客户占据较大比例。

长清楼市唱响银十好声音

济南楼市7月、8月淡季不淡,成交量达到高峰,9月份,作为传统的销售旺季,更是创造了今年成交的最高值。在“银十”月份里,开发商将继续打出各种折扣优惠,这对于购房者来说犹如楼市“好声音”。

据悉,三庆·青年城十月中下旬即将开盘,30-90㎡精装百变公寓,2万元超低首付即可拎包入住,低总价,高性价比,且依赖长清大学城的巨大未来前景,吸引了众多购房者的关注;恒大绿洲也推出首付3.8万,轻松购房优惠活动,抓人眼球;位于长清大学城园区内的鲁商常春藤,现在主推四期百合园特价房源4160元/㎡起。众多优质房源的继续入市,也将继续引领新一波的置业热潮。

(楼市记者 田晓涛)

## 现房期房购买者阵营日渐分明

一直以来,由于期房实际交付和开发商销售宣传出现差别而引起的“房闹”事件屡见不鲜。许多购房者更倾向购买“看得见摸的着的现房或者准现房”。但是短时间内取消商品房预售制度还不现实,市场上在售房源仍以期房为主,购房者会基于价格以及其它因素来综合考虑购买期房还是现房。

### 现房派:看重质量保证

据了解,准现房和现房房源的项目客群多以自住购房者为主,或是为了结婚急用;或是因为拆迁过渡,希望能在最短的时间内安家入住,减少时间成本;抑或仅为了保证住宅品质,买房买得安心。他们看中的是,现房项目所见即所得,现房周边的环境、配套设施,房子的规划、格局、结构都能看得见摸得着,因此不用担心房屋烂尾,不用担心预期与现实之间的差距。齐鲁晚报购房俱乐部成员李先生家住省城历下区,现在的房子虽然地理位置很不错,但房子老旧,面积小而且没有暖气,其他配套也比较陈旧。现在李先生想购买一套现房作为改善居所。

“买现房就是为了保证房子的质量过关,买的踏实;其次我很注重房子的采光,现房可以实地考察这一点。”

记者走访省城多家楼盘发现,天马相城、中海央墅、鲁商御龙湾、原山九号等别墅产品大多为现房或准现房销售,社区景观都已成熟。业内人士表示,购买高档住宅产品的购房者考虑的主要是住宅的品质和配套环境的质量,追求居住的舒适度,所以他们更青睐现房产品。济南·舜奥华府、波斐历景、杰正·山山山、三箭·汇福山庄、万豪国际、重汽·翡

翠东郡等楼盘均是现房或准现房在售楼盘,受到了很多“淘现族”的青睐。

但现房或准现房入市对于开发商来说不仅是资金的问题。现房销售,购房者不买全靠产品质量说话。这需要投入大量的资金和时间才能做到。

### 期房派:缓解购房压力

期房作为目前市场上的主流产品,相对现房、准现房产品而言,其优势便是价格,意愿优先选择期房产品的购房者大多认为期房可以缓解


购房、装修压力。也有购房者因为户型、购买先机而成了期房的忠实拥戴者。

刚工作三年的小刘去年年初在省城东部购买了一套108平米的期房,当时首付不仅用尽了他所有积蓄,还接受了父母的赞助。今年交房之后,手上的存款刚好用作装修资金。他告诉记者:“期房给了我们刚需族一个买房的恰当选择。存款不太多的我们只能付小部分首付,再利用交房过渡时间来存钱装修新房,这样安排很合理。”记者了解发现,像小刘这样为了缓解资金压力而选择期房的购房者不在少数。

房地产从业者许女士也倾向于购买期房,特别是那些首次开盘的项目。她告诉记者:买期房就是用现在的价格,买未来的房子。许多项目首期开盘通常是以偏低的价格来占领市场,而期房在几年后交房时,原有的价值也得到了相应提升。同时,许女士也表示,期房虽然增值空间大,但是购买风险相对而言也要大一点。在选择期房时,除考虑房子本身质量,也要多考虑开发商品牌与实力。

(楼市记者 葛未斌)





记者帮办

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以打电话告诉记者,我们会尽最大努力为您分忧,替您解难。楼事无大小,记者帮您办。

电话:0531-85196379  
QQ:1796717967(记者帮办)  
新浪微博:齐鲁晚报齐鲁楼市

近期,不少购房者给记者打来电话,咨询内容大多涉及房产继承问题及注意事项、房屋买卖过程中将会存在何种风险且如何规避此类风险、房屋买卖的税费如何收取等问题。对此,记者采访了北京市隆安(济南)律师事务所建筑与房地产部主任白金印律师,对于此类风险的以及房屋质量的划分,白律师做了详细的分析回复。

律师分析:

商品房出现质量问题,购房者不一定可以退房。因为房屋质量问题有很多种,根据我国建筑法律法规,房屋质量问题主要包括房屋地基基础工程和主体结构工程的质量问题,其中包含墙体开裂、地基下沉、房屋倾斜;房屋防水工程的质量问题,包括外墙渗水、屋顶漏水;其他土建工程质量问题,包括门窗不严、油漆脱落、室内地坪起沙;电气管线、上下水管线的安装工程质量问题,主要是指电气线路、开关的安装、排水管道的安装出现问题;供热、供冷系统工程质量问题,这是指暖气设备、中央空调设备等安装工程出现质量问题。

并不是出现以上商品房质量问题,购房者都可以要求退房,只有质量问题严重,影响到商品房的正常居住使用时,购房者才能要求退房。因此购房者在维权之前一定要先确定房屋的质量问题是否严重影响到正常居住使用后才可要求开发商退房。

记者提示:

那么什么情况才算是“严重影响正常居住使用”呢?我们一般认为,严重影响正常居住使用是指购房者所购买的商品房出现严重质量问题,并且该质量问题无法通过修复使商品房达到正常的标准,无法通过修复保证购房者的正常居住使用,无法通过修复保证房屋使用者的人身和财产安全。例如房屋承重结构变形,严重威胁房屋使用者的人身安全,并且无法保证正常使用修复等,根据质量检测结论来认定是否严重影响正常居住使用。

(帮办记者 杜壮)