

2013青岛楼市继续限购 部分区域房价回归2009

□宗禾

25日来自住建部的消息显示,明年将继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施,坚决抑制投机投资性住房需求,支持合理自住和改善性需求,并继续推进城镇个人住房信息系统建设。本轮以限购为主的调控让房地产市场逐渐回归合理,买卖双方也变得越来越理性,首次置业或改善的“刚需群体”从此次调控中受益匪浅。不过,在已实施调控两年后,各方都看好2013年房地产市场,普遍认为无论是成交量还是价格,都会稳中有升,不过幅度不会太大。

青岛限购令威力不小

2010年4月27日,国务院发布了《国务院关于坚决遏制部

分城市房价过快上涨的通知》(简称“国十条”),被称为“史上最严厉的调控政策”。2011年1月26日,国务院常务会议推出八条房地产调控措施,限购是重中之重。

紧接着,2011年1月29日下午,青岛市国土资源和房屋管理局召开新闻发布会,推出青岛房地产调控措施12条,其中最显眼的就是限购令。具体内容:在本市辖7区实行住房限购措施,对已有1套住房的本市户籍居民家庭(含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭,包括夫妻一方及未成年子女,下同),能够提供本市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套住房(含新建商品住房和二手房)。对已

拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,无法提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停向其售房。

降价楼盘集中在李沧城阳区 市区高端住宅价格相对平稳

如果要用数据说话,仅从今年上半年统计即可管中窥豹。来自市房地产交易中心发布的统计数据,2012年上半年青岛全市新建商品房共成交31197套,其中李沧、胶州、城阳稳居前三,这3个区域一共成交了12784套,占全市总成交量的40.89%。李沧、胶州、城阳等区域正是目前岛城最大的刚需楼盘聚集地。

其实自限购令推出那一天起,投资投机性需求就已失去了市场。但去年一整年,大部分开发商还抱有一丝侥幸心理,想降不敢降,遮遮掩掩,欲降还休。而进入2012年,降价成了开发商生存下去的唯一法宝,尤其是上半年,整个楼市“跌”声频频。今年4月17日,位于山东路的一处楼盘公开爆出“直降百万”的降价信息,与降价前相比平均优惠幅度达到每平方米4000多元,降幅之大惊动了整个岛城市场。进入5、6月份,降价潮继续蔓延,经过一连串的“组合拳”,城阳区的人市价格被拉低至5000元/平方米,李沧区的人市价格被拉低至6000元/平方米,而四方区的房价直接破八,比楼市价格高位

时跌去两成以上,基本回到2009年、2010年水平,吸引了市场的关注。

业内人士认为,随着楼市调控的持续,自去年以来,青岛房价就出现了松动,但降价楼盘大多集中在李沧区、城阳区等库存较集中的区域,市区高端住宅的价格相对平稳。



上周青岛楼市成交暴涨 原胶南上演限购前的疯狂

时至年关,青岛楼市出现明显翘尾现象,从二手房到新房,成交量都明显放大。据搜房网数据监控中心统计,上周(2012.12.17—2012.12.23)青岛每日住宅网签统计住宅网签3107套,环比上周暴涨100.71%,总面积310404.77㎡,环比增长101.18%。区域网签排名在前三的区域是原胶南市、胶州市、四方区,其中原胶南成交1306套,占上周青岛楼市成交量近一半。

在本应属于楼市成交淡季的年末,楼市创下如此高的成交量,确实称得上是一轮真刀实枪的“回暖”。步入年关,土地市场频繁推地,大鳄圈地,新地王频出等共同作用于住宅成交,地价的高溢价成交,再次降低了购房者对于房价下降的心理预期,不少观望者有意在年底出手购房。“这

种回暖是购房者和开发商在经过长期的‘拉锯扯锯’之后,双方终于都肯退让一步而达成的结果。”业内人士表示。

12月已开17盘青岛 开发商年末推盘也疯狂

进入12月,除了在进行促销活动的楼盘外,一些楼盘开始着手加推新房源。截至到12月18日,青岛12月已经有17个楼盘开盘或加推。新行政区划后,新黄岛、新市北的区域利好逐渐显现,瞬间捧红了这两大区域,而黄岛更是因为蓝色经济圈的发展、天然的自然资源优势、区域潜力等优越的条件,吸引了无数购房者的眼球。

城阳则一直是岛城的刚需重地,截止到目前,该区域已经有5个楼盘开盘或加推。这5个楼盘均是城阳的老盘,

在年末楼市冲刺的关头,该区域住宅的价格是比较适合首置人群或改善群体的。

从目前市场的情况来看,楼市的热度并未像气温一样下降,反而在年末走出一波“翘尾”行情。2012年下半年以来,房地产大鳄不断加推新品,进一步巩固市场占有率。

原胶南成交再次夺冠 上演限购前“最后的疯狂”

此前传得沸沸扬扬的区划调整终于尘埃落定,但是青岛楼市并没有就此沉静下来,区划调整中牵涉最大的原市北区、原四方区和原胶南市住宅成交量仍然受到“震荡”。

区划调整涉及头号热门区域,原胶南市,楼市也一路“高奏凯歌”,卖得红红火火,上一周西海岸原胶南和胶州继续停留在区域成交榜前三甲。

其中,原胶南成交1306套,占上周楼市成交量近一半,被限购在即,楼市上演限购前最后的疯狂。胶州市成交357套,夺取成交榜亚军。从长远看,胶南与黄岛合并成立新区后,城市中心已有沿海岸线向西发展的趋势,原胶南区楼市将迎来高速发展期,大小珠山周边成为新崛起的居住地带,原先开发商全部扎堆隧道口、安子片区的局面将改变。而着眼于眼前,购房者怕胶南并入黄岛后受到限购令的影响,提前出手购房。

原四方区上周成交248套,名列成交榜第三。对原四方而言,“大青岛”“新区划”给青岛正宗的“土著区”,四方老工业区,带来福音,饱受诟病的老工业区搭上了新市北的顺风车,这意味着“老成”距离“改头换面”不远了。此外,新

市北成立之后,原四方新都城成为新区名副其实的市中心区域,新都城目前的低房价使其成为市区内少有的“价值洼地”。众多置业者看到了这一区划利好,首先在观念抛弃了“老工业区”这一概念,转而迎接新兴综合性城区这一美好前景。这一政策利好,购房者选择在老四方,尤其是新都城选房置业的越来越多,这让老四方不少项目开发商的腰包鼓起来了,住宅成交量明显增加。

青岛区划调整可谓是引发了岛城楼市一小波“抢房潮”,选择在新市北置业的购房者急于抢占“洼地”以待“坐地升值”而抢房;选择在原胶南置业的购房者怕限购令实施影响买房计划而提前入市,这些都是由楼市“不安定因素”导致的。搜房网

“2012中国住交会”上荣膺CIHAF2012中国名盘

海信·天玺

“中国地产奥斯卡”荣耀加冕

12月6日至8日,被列为全球三大房地产专业展会的“2012中国住交会”在深圳拉开帷幕,素有“中国地产奥斯卡”之称的“三名”(名人、名企、名盘)评比结果也隆重出炉。参加本届评比的高端瞰海大宅——海信·天玺,凭借海信地产强大的品牌实力、高端的项目定位与非凡的产品品质,通过中国建筑领域德高望重的专家、学者的认真考察评选,荣膺CIHAF2012中国名盘。

海信定制 青岛高端纯居住豪宅典范

海信地产,中国高端住宅制造商,以深刻的人性关怀为核心,将最优质的材料,设计大师登峰造极的艺术设计,无可挑剔的制造品质和对细节的精雕细琢,网罗于海信·天玺之内,对居住功能进行反复研发,了解客户居住需求,实现高端客户的极致居住理想。

在寸寸寸土的黄金海岸线,比起其它综合体项目,海信地产放弃了单纯的利润追求,打造真正的低密度项目,天玺的容积率仅有2.16,这个数字几乎与一些别墅社区相同,而现在沿海一线一些在建

的高端项目的容积率已经高达6.1,这一点体现了海信地产多年来对城市负责、对资源负责、对客户负责的开发理念。

Art Déco精工筑梦 多重装修风格自由选择

天玺的外立面采用Art Déco建筑风格,外墙采用的磨光面干挂石材卡拉麦丽金,这种罕有石材产自新疆卡拉麦丽山,开采期较短,因此非常珍贵,天玺外墙系统造价成本高,其色泽温润,配以古铜色、紫铜色金属,搭配出华美大气的视觉感受,能够极好地彰显主人的尊贵和品位。

室内精装特邀香港室内设计之父——高文安先生担纲主笔设计,三重风尚27款精装风格自由选择,于细节之处寸寸雕琢,将一流的材料与国际一线的部品有序融合到天玺之中,只为336个家庭定制理想的生活空间。

禅意园林 引领城市景观升级

海信·天玺禅意园林是由世界著名景观大师柯野先生在中国主笔设计的首座禅意园林,它融合青岛

百年历史底蕴,全国遴选珍贵石材、苗木,历时两年纯手工雕琢打造而成,不做浮华夸大的景观装饰,以自然为骨格,还原一份纯净,对话心灵,让心灵在此处得到升华。

相比一些国内知名项目的园林景观,天玺采用目前国内濒临失传的手工艺,于细节之处细细雕琢,它带给业主不仅仅是一座绿意盎然的园林,更是一个放松身心的心灵氧吧,是一座真正精心雕琢的艺术臻品。

海信·天玺 滨海系高端住宅标杆

海信地产作为拥有17年高端住宅品质积淀的专业开发商,深谙层峰人士的高品质居住需求。在天玺的产品研发过程中,海信地产全球考察国际最先进的人居理念,与海信地产对于高端人居的独到理解相结合,在青岛醉美黄金海岸,打造海信地产滨海系高端住宅的里程碑之作。

历经时光的点滴磨砺,旷世山海大宅即将耀世交付,少量典藏房源即将现房发售。海信·天玺诚挚恭迎第一批入住青岛中央海岸的业主。

招商·LAVIE公社欧洲交响乐团 2013新年音乐会跨界上演



新年已近,庆祝140年的盛世华诞,招商局以欧洲施特劳斯圆舞曲交响乐团2013新年音乐会的温情歌颂共贺新篇。

在音乐艺术已成为人们精神生活中不可或缺的欧洲,各类交响乐团林立,各国艺术家们频繁活动于世界各地,传播并演绎各类古典乃至流行音乐。由欧洲音乐与表演联合会推出的European Strauss Orchestra & Ballet欧洲施特劳斯圆舞曲交响乐团乐团是欧洲目前特别活跃的团体之一。本次中国之行,有欧洲诸多著名乐团首席指挥,被誉为波兰最优雅的美女指挥师Marzena Diakun亲自操棒,4次获得最佳女演员殊荣的女高音Agnieszka Maciejewska倾情献唱,足以让人们沉浸在温情四溢的仙乐声声之中。

而备受业界和市民关注的招

商·LAVIE公社,择址白沙河畔,青岛国际空港核心,拥有城市 and 生态双重资源。在空港片区的大发展中,以跨时代的眼光打造出现代感十足的商居生活样本。

项目总建面约32万平方米,三期整体容积率0.92,绿化率38%,以Club会所/跨界合院/先锋LOFT/时尚平层/风情商街等多元形态满足各阶层、各类型业主的个性化空间需求。

在空间规划方面,设计师以“多变于形,从容于心”为原则,充分利用挑高空间,自由打通、区隔,个性化订制,自由挥洒想象力。

与此同时,招商·LAVIE公社以综合的产品形态提供多元化的投资选择,不限购,不限贷,以及免税、半税的政策优惠,为创业、置业者打造出无限广阔的自由平台。