

“新春踩盘”之价格

住宅楼盘酝酿小幅涨价

文/片 本报记者 梁敏 实习生 梁硕

记者27日走访了6个楼盘,发现这次要带给准备买房的市民一个不太好的消息,部分楼盘春节期间的优惠活动已经取消或正在缩水,对多个项目而言,不同程度的涨价已是板上钉钉的事情。

宝盛广场营销经理盛向远——

春节优惠没了,买房更看户型

在本次踩盘行动中,记者采访了一个最近较为热门的楼盘——宝盛广场。之所以说它热门,一方面是因为该楼盘去年下半年分批推盘时,曾两次引起购房者通宵排队抢房号;另一方面由于万达广场签约泰山区,选址泰山大街中段,与宝盛广场相隔不远,不少投资者开始重视这个区域。

宝盛广场营销经理盛向远:正月初八开门营业以来,售楼处真的非常红火。你刚才进来的时候注意了吗,大厅里有十几个来看房的,从初八到现在,平均每天成交两到三套,大概成交了25套左右。

我们这边现在均价平方米6000元多一点,11、12号楼稀缺小高层已经全部卖完,在售房源不多,主要是消化去年年底推出的1号楼部分房源。最近虽然没有涨价计划,但之前推出的“130平方米以下房源总价优惠1万,130平方米以上房源总价优惠2万”的优惠活动已经取消。我感觉现在购房者的心理预期价格都有所提高,最近来我们售楼处看房的顾客一听价格,没有之前许多客户“这么贵?”的反应。有些还在考虑的客户,也都是因为楼层、户型不太满意,在等我们其他几栋楼推售而已。

春节这段时间来看房的多是

刚需自住客户,不过来看房的投资者也在增加,这和万达广场入驻泰城,选址在我们附近有一定关系。我们项目也有写字楼和沿街商铺,除了少量自持外,其他商铺都是对外销售的。在我看来,未来迎胜路和时代发展轴之间的泰山大街一线,将形成一个大商圈,所以这里的房价会在未来几年里有较为明显的提升。

记者了解到,宝盛广场项目开发周期在四到五年,工程进展比较迅速,今年一期工程将全部竣工,二期全部开工。项目自第一次开盘起,销售一直比较火爆,后期推出的房源无论在户型、位置还是价格上,都会有所提高。



◎置业课堂

房屋朝向有讲究

对于购房者来说,好房子的标准很多,户型、朝向、楼层是都很重要。但对于大多数购房者来说对于朝向却不知该如何选择,总结一下买房挑朝向的妙招,为购房者买房提供帮助。

正朝南不一定就最好

是不是房屋朝南就最好?专业人士认为,这也不一定,住房朝向跟地域、地形、风向、周边道路走向等都有关系。朝南的房屋可以保持充足的阳光,在冬天阳光也一样能照射到同样的深处,令人有明亮温暖的感觉,而夏季阳光直射,屋内则受不到强烈日光的照射;其次房屋可以保持良好的通风,保证室内的清新和干燥。

一般来说,正南朝向、东南朝向、西南朝向的房子光照都不错,一天之内室内能够接受2-3小时的阳光射入时间就已经足够了,对消除房间内湿气,杀灭细菌,调节室内温度,加速空气流动都有好处。

住宅的朝向喜好南北地区差异也很大,北方人喜欢挑中间套,更节能保温,冬天更保暖。

住宅建筑设计也要多种因素综合考虑。如楼盘周边道路的走向并不是正东正西的,也可能影响到楼盘的朝向。

客厅主卧朝向最重要

就房屋内部空间来说,客厅卧室朝向最重要。购房者在看楼盘时也要对房间的客厅、卧室、厨房等各个布局进行细致观察。

首先是客厅的朝向,客厅是一套住宅中使用率最高,使用人数最多的房间。客厅的朝向以南向为最佳方向,客厅朝南,冬天可以晒进太阳,在夏天又是凉风习习。如是朝东、朝西的客厅,特别是低楼层的业主一定要对相邻建筑的间距加以关注。

其次是卧室的朝向。卧室以南向为佳,但最好不要靠外墙。因在夏天,南向卧室虽有凉风,但射入的阳光也较北向房间多,若是西向外墙,那么房间就会经历一整天的照射,室内温度就会很高。卧室朝向为东南、东、东北也可。最好不要选朝西卧室。如果是两居室或三居室,有一间卧室朝向北方尚可。

再次是厨房和卫生间的朝向。卫生间一般较潮湿,易滋生病菌,因此要保持采光、通风,最好避免选择西向的卫生间。厨房的油烟产生量大,形成时间短,靠自然通风难将其在短时间内排出,所以厨房最好不要选择北向。

绿地公馆营销经理徐健——

年后成交六七十套,价格缓慢上调

“是绿地现象还是泰城都这样?是短暂的返乡潮还是说楼市真的回暖?”27日临近中午,记者抵达位于高铁新区的绿地公馆售楼处时,项目营销经理徐健正打算出去做市场调查,对于近期项目火爆的销售情况,他有自己的想法:

今天要不是早晨有大雾,你来售楼处肯定找不到我。因为我本来打算去其他楼盘做市场调查。从正月初三售楼处开门到现在,我们接待的客户多得数不清,昨天成交了7套,前天卖了10套,我算算差不多平均一天四五套,总共成交超过60套。我都有点摸不清市场行情了,是只有绿地公馆这样还是整个城区都这么火爆?

另外,最近成交量快速回升肯定和返乡潮有关,许多外出务工人员回来一看我们的项目,再分析房价涨跌的可能性,得出的结论基本上都是再不买,这地方的房子很可能涨价。我还没掌握相关因素在这波行情中所占的比重,所以打算去详细了解一下,这对我们未来如何调整影响很大。

现在我们均价在每平方米4900元左右,两房、三房之间的价格差异比较大,三月份还不确定是否调整价格。由于我们是高铁片区建设和销售进度最快的项目,附近又全是实力不俗的房企开发的新楼盘,所以绿地公馆的压力很大,任何行动都可能影响整个片区的动作。我们项目目前这个价格虽然不至于赔钱,但利润也十分有限,今年肯定会缓慢上调价格。

徐健告诉记者,2013年要优于2012年市场,今年绿地公馆将展开商业部分的前期策划和招商工作,高铁片区今年依旧是最值得期待的置业方向。

徐健告诉记者,2013年要优于2012年市场,今年绿地公馆将展开商业部分的前期策划和招商工作,高铁片区今年依旧是最值得期待的置业方向。

徐健告诉记者,2013年要优于2012年市场,今年绿地公馆将展开商业部分的前期策划和招商工作,高铁片区今年依旧是最值得期待的置业方向。



新兴·悦蓝山销售经理陈芳——

优惠马上结束,价格可能大涨

新兴·悦蓝山是高铁片区另一个热门楼盘,项目选址高铁门户,又是周边几个项目中第二个开始发售,并且销售还很火爆的楼盘。

新兴·悦蓝山4月份计划推出的一栋楼可能会让犹豫不定的购房者后悔,因为这栋楼的价格

要上调不少。

新兴·悦蓝山销售经理陈芳:从年初二售楼处开门至今,我们的项目销售也非常不错,差不多预售了有50多套。春节前我们的2号楼就已经快售完了。春节期间推出了特价房和老带新活动,现在马上就要结束了。

来了。

目前我们的均价是每平方米4900元左右,到了4月份我们准备推出1号楼,这栋楼位置更好,户型也更优,在我们项目中算是一个比较大的提升。这栋楼一共130多套房源,户型种类比较多,顾客选择余地也比较大。



华新·新城举办“元宵喜乐惠”

二期工程准现房销售,9月交房

23日元宵佳节前夕,华新·新城营销中心内举行“元宵喜乐惠”节日答谢活动,新老业主欢聚一堂。

简单的活动介绍后,泰安奥林匹克花园卓雅·大风车幼儿园的小朋友们为大家献上了精美的

节目表演。不仅给观众带来了欢乐,更展示出了幼儿园对儿童素质的全面培养。华新·新城已与山师附小卓雅·大风车幼儿园签订了入驻合约,届时,华新·新城的各位业主也可以享受这样的教育资源。

华新·新城还为大家准备了猜灯谜、套圈、彩灯DIY等活动。各位来宾都积极参与其中,猜灯谜,与智慧中收获惊喜;套圈,在活动中赢取快乐;彩灯DIY,在传统中寻找个性!丰富多彩的活动内容,把客户融合在了一起,收获

的不仅是欢乐与知识,更有礼品与大奖。

今年,华新·新城为回馈业主,特此推出“老带新”新政策——老客户带新客户成交,赠送老客户三个月物业管理费活动,新客户享受一、二期新春钜惠20000元,并有限

量特价房推出。

据了解,华新·新城一期住宅已于去年8月份就提前交付使用,二期住宅产品现在为准现房销售,今年9月底就可交付使用。华新新城三期新品启幕在即,收官力作即将温暖全城! (程青)