

房产七日谈

山东大安建业地产开发有限公司董事长高建喜——

下半年计划开工项目较多

明年泰城楼盘集中放量

22日,大安建业地产开发有限公司董事长高建喜向记者分析了2年来楼市调控成果和泰城楼市销售情况。他认为楼市调控的影响已经从上游钢厂传递到了煤炭行业,估计明年下半年将有新的刺激内需政策出台。而泰

城下半年计划新开工项目较多,到明年下半年正是集中放量的时刻,楼市成交量可能会迎来一波反弹。

“今天早晨看新闻,鄂尔多斯一家煤炭企业存煤堆积如山,如果煤炭再卖不出去,用不了

两三天就要停产。大型煤企都在生死线上苦苦挣扎,泰安的煤炭企业日子也不好过,亏损十分严重。煤炭为什么卖不出去?发电和炼钢是两个用煤最大的行业,钢材市场去年一年都没能走出寒冬,到现在价格还没能走出低谷,这说明房地产调控的影响已经在上游产业呈现。”高建喜说,楼市调控影响

的不单单是楼市,还有其上下游的产业,在一定程度上抑制了内需,经济形势正变得困难。因此,他判断经济需要有一定的恢复期,未来政府将有可能出台新的刺激内需的系列政策。

高建喜说:“另一方面,受调控影响,房企贷款难度很大,泰安的开发商不得不保证一定的现金流,这两年基本上没拿地,今年上半年新开工工程量明显小于往年,而目前楼市成交量平稳上升,随着存量房的逐步消化,供需格局改变,则会推动房价上涨。据我所知,今年下半年计划新开工的项目比较多,这

批房源投入市场有一定滞后性,到明年下半年,楼市可能会出现一波反弹行情。”高总认为,在未来的城市发展中,主城区依山,南部高新区傍水,在各个发展方向中,南部高新区大汶河沿岸有着很大的发展优势。

高总介绍,大安建业现在开发在售的项目有大安·绿视界和御泉大院,其中御泉大院进入尾盘销售期,仅余七八套珍藏房源。绿视界项目二期已完成招标,即将开始施工。一期房源已经售出90%,近期价格略有上调,剩下的都是130平方米以上的大户型,目前均价

5300元/平方米。二期在配套和户型上都更加优越,价格肯定会上一个台阶。”

“另外在樱桃园路附近的大安·泰山原著项目目前正在规划报批阶段,预计8月份动工,项目都是6层带阁楼的的多层高端山景住宅,一楼带院子。这个项目算是填补了从市中心高端住宅往西到桃花峪别墅群这一地带的空白。”高建喜认为,在未来的城市发展中,主城区依山,南部高新区傍水,在各个发展方向中,南部高新区大汶河沿岸有着很大的发展优势。

本报记者 梁敏

中国新兴集团泰安新兴保达置业有限公司

董事长兼总经理吴自强——

保证建筑质量,用品质说话

建设进度 每月绝不超5层

在高铁片区,新兴·悦蓝山项目是央企中国新兴集团在泰安的首个作品。21日,中国新兴集团泰安新兴保达置业有限公司董事长兼总经理吴自强接受本报专访,他认为在当前阶段,各开发商都在苦练内功,力求以品质打动消费者。

“从混凝土力学性能方面讲,合理的施工工艺要求每个月完成的楼层不宜超过5层,因为超过5层会增加本月内施工的最底层混凝土压力,容易导致混凝土墙体裂缝,影响结构安全。混凝土的合理养护时间是7天,常温下7天左右混凝土的强度等级达到设计强度的80%左右。所以,悦蓝山本着保证结构安全的角度上控制施工进度,每月不超过5层。”吴自强说,高铁片区各项目都在比拼建设进度,但新兴·悦蓝山的进度不是最快的,但却是在质量要求上最高的。

“举个例子,悦蓝山的平米混凝土用量达到0.47立方米,而泰安地区常规的平米含量为0.38-0.40立方米,当然浇筑时间会略长。”他还介绍,在钢筋用量方面,小区所有楼座抗震设防烈度为7度。“目前是泰城最高等级的抗震设防烈度,而相比其他小区抗震设防烈度6度而言,我们在钢筋用量上每平米增加了15%用量,6度抗震设防的楼座钢筋平米含量一般约为55-60kg,7度抗震设防的钢筋用量要达到70-75kg。悦蓝山采用75kg,增加用量提高了结构安全性,对进度造成一定影响。”

从模板施工方面讲,悦蓝山的模板与混凝土接触面比较多,折合每平米建筑面积要有4平方米左右的模板。“常规高层这个比例为3以下,我们在模板用量上增加了20%,模板接触面的增多会增加支模时间1天。”悦蓝山建筑风格为ART



DECO,在整体布局上讲究古典秩序感,如强调对称、追求宏大的气魄,横三段纵三段的立面造型等。而这些横向线条和构造全部用混凝土来做以确保造型安全、美观,从施工角度来说难度增加所以比较费时。项目卫生间同层排水的混凝土降板设计,好处是便于维修,减小使用过程中的噪音。但是混凝土浇筑过程中收面时间会加长。

吴自强说,中国新兴集团,与一味追求商业利益的大部分开发商有本质的区别,有着开发央企、追求军工品质的深厚背景。新兴集团,由国务院、中央军委批准成立,有着60余年服务军队和建设祖国的光荣历史,曾建设了一批有重大影响的名优工程,例如:军事博物馆、中央军委八一大楼、人民大会堂万人大厅改造、奥运会场馆等,荣膺近500项辉煌荣誉,成为深受政府与军队信赖的开发名企,其建设水平与建设质量,在全国范围内都是傲视群英的领先者。纵观整个泰安市场,环视当前楼市“利益至上”的大环境,新兴集团一直在坚持责任央企的品质精神与人性化关怀。

(李丽)

泰安市安居房地产有限公司销售负责人张雪——

购房者心态发生巨大变化

100个人买房 99个是自住

20日,记者就楼市“红五月”话题专访了泰安市安居房地产有限公司销售负责人张雪,她从安居·上上城、幸福里和金域缙香3个项目的销售或咨询情况做了解答:“5月份我们项目成交量环比依然是平稳略有上升的态势,从客户反映来看,似乎有一种蓄力的感觉,感觉5月下旬特别是月底,可能会有一个集中释放好行情。”

20日中午,气温接近35摄氏度,记者在安居·金域缙香临时接待处见到了张雪,在采访的过程中,不断有购房者走进临时接待处咨询工作人员项目进展。金域缙香项目正在建设样板房和景观体验区,计划首批推出500套房源,春节后不到三个月就已经有近千组购房者前往咨询和登记。说起近期楼市成交情况,张雪很乐观:“以上上城为例,4月份成交了大约50套,5月份前20天成交量30多套,根据蓄客情况和来访咨询情况,有部分客户在等待月底的优惠活动,预计5月份的销售量基本和4月份持平,由于上上城二期属于尾盘销售,三期计划要到6月下旬才开盘,在这样一个阶段,这个数据还是很可观的。”张雪说,5月初房源价格有一个小幅调整,平均每平方米上涨了50元左右,一方面



是跟随泰城楼市整体房价的上涨步伐,另一方面也是各项目即将推出新品房源,在环境、户型和产品设计上有一个新的提升,其成本价格也更高一些。

现在安居房产有2个在售项目,其中安居上上城二期已经于去年年底提前交房,目前均价在6000元/平方米左右,即买即住。三期为多层洋房,目前正在紧张开工建设,计划6月下旬开盘,目前正在蓄客。安居·幸福里项目一期还剩60余套房源,均为面积超过120平方米的户型,赠送装修,年底即可以入住。“幸福里项目周边楼盘较多,客户需求来讲多是小面积的刚性需求,假如来访80多组客户中,其中60个是想买100平方米左右小三室的,20个是要买两居的,一星期也就有一两个是想

买超过120平方米以上户型的。”张雪说,对比这两年的楼市变化,她感触最深的就是购房者越来越理性。

“所谓的理性还是人们的置业心理发生了明显变化,以前大家买房子都是想买个大的,住得宽敞,更有很多人投资性购房,买房就像炒股一样属于投资行为。而现在,来我们售楼处买房的,不管是刚需还是改善型客户,100个人里99个是为了自住。前几天在诊所打针,遇上几个老太太聊房子,她们就说起我们上上城项目,说租房子怎么都不如自己有套房子,你看看安居·上上城,2010年开盘时每平方米还不到4000元,3年后,附近所有楼盘的均价都已经6000多元了,每平方米涨了2000多元。”

本报记者 梁敏