

资深购房者分享投资经验：

# 有配套的海景房是上选

对于多年投资海景房的刘先生来说，能拥有一套既有暖气，又是一线海景的海景房，就意味着财产的价值、升值。“我2006年、2008年在威海买了两套海景房，现在价格都已经翻了三番。”刘先生说，购买海景房区位、配套选择很重要，如果买的海景房很偏远，那么升值就会慢一些：“就跟市区里的楼盘一样，市里的楼盘价格涨了3倍，可能位于远郊的房子才涨了0.5倍，配套跟不上嘛，海景房也是一样的。”

## 世界级概念惹火海景房市场

国际旅游岛的概念，带火了海南海景房。“我2002初到海南岛的时候，三亚的房价最高才2000元。现在三亚的一线海景房最便宜也要2万一平米。”已经在海南工作十四年的孙宇是一名建筑工程师。这些年看着海南的房价直线上涨。

在山东，与海南岛有同样待遇的只有威海。2003年，威海市荣获“联合国人居环境奖”，引起了山东人民的注意。济南、淄

博、潍坊、临沂等山东内陆城市居民开始纷纷在威海买房投资，刘先生就是其中一位。刘先生是临沂的一名企业家，投资海景房多年，“我本身喜欢度假，临沂污染很严重，所以冬天一有时间就往海南岛飞，夏天就往威海跑。山东的海景房我只看好威海，环境好，又比青岛、烟台便宜！”刘先生分析，随着今年年底青烟威荣城际铁路的通车，威海的投资价值将更加凸显。



首批威海看房团在项目售楼处

## 配套决定海景房物有所值

光有海景，没有配套，当房子成为了二手房时，该如何出手？购买了乳山海景房的陈先生就遇到了这个问题：“我的海景房买得很便宜，才二十来万，但是没有暖气、没有物业，还经常停水停电，根本没法住。”据了解，陈先生购买的海景房在乳山白沙湾，是小型开发商开发的楼盘，“买房之前我们也没有仔细了解，觉得总价不高就买了，结果买了就后悔了，现在想卖掉，好几家人来看了，都不满意。实在不得已就只能降价卖了。”陈先生说。

对于海景房来说，属于投资度

假型房产，许多购房者在购买时，往往只关心房子的总价，并不在意房子的配套。“其实配套是否足够才是投资海景房最需要考虑的因素。好的配套，才能带动海景房的升值。像海南岛的房价为什么能连续涨价十几年，也是因为海南岛的配套越来越好了。”刘先生给记者介绍：“像山东半岛的海景房，应先考量房子的配套是否齐全，再考虑总价是否合适。我一般在房子首次开盘之前就了解房子，然后再在首次开盘时购买，这样房子的价格会比较低。”

(楼市记者 韦超婷)

## 威海看房团第二批报名开始

电话：58756365/58756336

近期，威海两岸·靖水湾项目入市，引起不少购房者关注，刘先生就是其中之一。“这个项目离市中心很近，暖气、学校、医院、菜市场包括银行这些基础设施，市政配套都给配套好了，而且还是处于威海靖子这样一个自然条件非常好的地方，我认为是有投资价值的。”刘先生说，他几年前考察威海的时候，就曾到威海靖子。他表示：靖子拥有世界级双海湾景观——星光湾和珍贝

湾，7分钟即可到达市政府中心，可惜当时并没有楼盘开发。“不然我早就买了。现在有了两岸·靖水湾项目，我打算首次开盘就购买，这样价格比较低。”刘先生说，未来他打算将这套房子留作度假，让家人也享受既拥有万亩森林覆盖，又能推开窗就能观海的日子。

据悉，第二批威海看房团正火爆预约中，现在报名威海看房团，可享受更多购房优惠。

## 限购取消

# 潜伏购房者浮出水面

开发商降价跑量，政府取消限购，购房者的预期悄然改变……今年上半年的种种情况表明，楼市正在告别“政策市”，开始步入市场化时代。尤其是济南楼市政策“松绑”之后，三套房的限贷政策还没放开，让部分一把付清全款的“土豪”及“伪土豪”们浮出水面。

## 网签数据之外

### 潜伏“豪宅”一族

济南东部某改善性大盘的营销经理说：“170平米左右的大户型，一般都是改善型住房，这部分客户名下已有两套房不少，经常有人来咨询能否一次性付清全款，暂时先不网签，但是对于这一部分客户我们也比较难办，如果不进行网签，在政府的数据库里就永远显示这套房子没有卖。”

但是此前有个别楼盘对于全款买房的做法并不排斥，记者曾以购房者身份踩盘，表明已经限购能否全款买房先不办房产证。一位置业顾问介绍说表示可以，只要签了合同，双方就有保障与义务，开发商不可能收回房子。对于此说法，有业内人士表示并不可靠，如果不在相关部门进行备案，开发商可以进行转卖。

济南限购政策取消后，潜伏在网签数据之外的购房者浮出水面，同时，也给一部分有资金实力的购房者提供了便利。还有一部分是外地户口的在济南已经有了一套小房子，按照限购政策，目前在济南只能购买一套住房，限购取消后，可以在济南购买第二套改善型住房。

## 取消限购后

### “豪宅”需求释放

“限购政策取消后，来楼盘咨询房子的改善型购房者明显增多，尤其是130-180平米的大户型房源。”某改善型楼盘置业顾问介绍说。

购房者陈女士说，自己和老公名下各有一套小房子，其中一套已经挂

到二手房中介，准备换一套四室的改善型住房，由于买家给出的价格一直不理想，始终没有成交。今年5月30日，龙湖名景台开盘，她比较中意1楼带院洋房，限购放开之后，准备先去选一套交定金。

“现在四室的房子比较受欢迎，现在很多家庭都是双职工，工作比较忙，孩子小的时候需要父母和保姆帮忙，四室的房子一般除了卧室、次卧、书房，还有一小间的工人房，是很多改善型购房者的首选。”某楼盘置业顾问介绍到。

有业内人士分析，此前由于限购，不少三套甚至四套需求的购房者无法买房，如果放开限购，这些需求就会释放出来。

## 一把付买“豪宅”部分购房者压力大

记者了解到，目前济南首套房贷款为基准利率上浮5%，二手房首付60%、在基准利率的基础上上浮10%的政策仍在执行。至于购买第三套住房者，多家银行表示无法贷款。

“第三套房一把付清，筹款压力还是很大的，如果能用有一定的贷款额度，压力也会小很多。”购房者李先生说，他认为房子还是比较好的投资保值产品，如果第三套房放开限购的同时再放开限贷，可能就会立刻出手。

在房地产顾问机构世联怡高总经理朱江看来，如果在信贷政策上加大扶持力度，推行支持自住和改善性购房的信贷优惠政策，对促进成交将有更实质的意义。

(楼市记者 刘亚伟)

## 楼市一周

### 限购松绑 首选恒大雅苑

伴随着济南限购松绑政策的出台，位于西客站核心的恒大雅苑再次成为购房者瞩目的焦点。恰逢恒大雅苑感恩新老业主，首付3.9万起，6498元/㎡起，送1500元/㎡豪装，正是难得的购房好时机。

恒大雅苑配备50000平欧陆经典园林，亭、台、桥、湖，移步换景，一步一景，精致璀璨景观，恢弘大气，处处透出浓厚的人文气息。气派大门、精致小品、景观喷泉，无不华美典雅栩栩如生，描绘出欧洲贵族奢豪华生活画卷。6000平奢阔中央大湖，成就浪漫闲适的湖居人生。园林、湖景交相辉映，湖光潋滟，美轮美奂。丰盛的极致自然体验，将尊崇的湖居生活淋漓尽致。

### “印象·贵和”摄影大赛将启动

为了更好的记录领秀城贵和购物中心建成的过程，展现济南城南商业巨变，由齐鲁网、领秀城贵和购物中心联合发起的2014“印象贵和”领秀城贵和购物中心摄影大赛将于7月18日正式启动。

本次活动旨在展现城南巨变，发动普通大众的力量，从各角度拍摄领秀城贵和购物中心，用镜头捕捉南城繁华景象，用摄影图片记录领秀城贵和购物中心成长脚步。主办方将定期组织参赛选手进入项目工地，近距离拍摄购物中心施工现场影像。参赛者只需在大赛指定投稿平台提交有关“领秀城贵和购物中心”不断建设和变化的影像。

本次摄影大赛共设置一、二、三等奖及网络人气奖，一等奖获得者可获得5000元现金奖励。本次大赛由专家评审，最终选出19幅参赛作品，将获得价值上万元的现金及兑换券大奖。大赛具体参与方式，请登录齐鲁网大赛官网咨询。

### 2014济南购房者信心指数发布

7月11日，由搜狐焦点网携手中国不动产研究中心联合推出的《2014年济南购房者信心指数白皮书》调研结果正式发布，调查显示，济南购房需求以未婚首套需求及改善需求为主，大多数购房者认为当前仍是购房时机。同时调查表明，齐鲁晚报依然是购房者喜欢了解购房信息的首选平面媒体。

在发布会现场，中国房地产业会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强发表《中国房地产市场现状以及未来发展趋势》主题演讲，并对济南房地产市场作出预判。搜狐焦点总经理唐勇对搜狐焦点品牌的优势进行宣讲，搜狐焦点济南站主编刘晓阳解读了《2014年济南购房者信心指数白皮书》数据。此外，发布会现场还揭秘了济南市购房者信心指数TOP10企业、TOP10楼盘。

