

碧桂园·十里金滩等沿海楼盘全省热卖

沿海置业方兴未艾

每当酷暑难耐，穿梭在车水马龙的都市里，被闷热与浮躁包围，您是否向往面朝大海春暖花开的清凉夏日。如今，秋老虎来袭，内陆城市持续高温，购房者纷纷将目光投向海景房，正是被价格低，配套全，升值快，度假出租两相宜等多种特性所吸引。

内陆酷热难耐 催热海景房

据不完全统计，沿海城市相对于内陆城市的温差一直在5到7摄氏度左右，“5到7度的温差算小了，济南最热的时候将近40度，威海的同学说他们的温度只有29度。”小王是一名威海人，近年到济南来上大学，说起济南炎热的夏日，尤其受不了，“每年暑假我都要回威海。”每当炎炎夏日，与小王有同样感受的人不在少数，人们都向往能在大海、蓝天、湿润的空气和清凉的海风之中寻找一片避暑圣地，这也让近年来的沿海置业再掀热潮。

自2013年碧桂园·十里金滩五星级示范区开放之后，每日的



碧桂园十里金滩周末人气旺盛

人流量数以万计，一个月的人流量就高达20万人次。2013年8月18日，十里金滩开盘认购过万，劲销4800套，当之无愧地成为了中国滨海度假刚需第一城。时隔一年，海景房购房者对碧桂园十里金滩的海景房关注热度不减，正是他们拥有绝佳的地理位置，高端完

善的配套设施，强大品牌实力和国家一级的资质物业，让购房者毫无后顾之忧地选择他们。

整体价格低，升值潜力大

四年前，程女士购买了一套

威海的海景房，当时大概花了30万，现在价格已经翻了一番，“我的海景房很好，配套很全，很多当地的人都询价要买。”程女士说，自从第一套海景房转手挣了钱，她又入手了两套青岛的海景房，都已经升值了。“现在整体市场比较稳定，很多海景房的价格还是

比较合理的，很值得购买。”随着人们生活水平的提高，对生活质量的要求也越来越高，购买具有先天优势的海景房，成为了人们投资的另一渠道。

两岸·靖海湾位于威海市环翠区北环海路靖子，东临棉花山，拥有万亩原始松林。北向星光湾、西南向珍珠湾，可以双向观海，是非常罕见的威海唯一双海湾景观，也是同片区唯一坐北朝南向阳坡地项目。

“买海景房我看中的就是价格和周边的配套，加上靠市区和海边都近，大家都说它是地中海景房。经过我实地感受，确实这样的房源很值得购买，升值空间很大，价格在可以接受的范围之内。”8月24日，跟着济南购房团到两岸·靖海湾的吴先生相中了一套99平米的房子，当场交上了定金。对此，吴先生还评论道：“好的海景房，不会怕赔在手里，因为好的项目本身就具有稀缺性。”

(楼市记者 张原硕)

◆特别提醒

齐鲁晚报携手海阳碧桂园十里金滩团购，最高可享30万钜惠。

周末两天，看海、逛沙滩、泡温泉、尝海鲜，看演出。齐鲁晚报看楼车报名电话：0531-58783799 58780799

私人定制学区房

8月7日，孙先生拨通了齐鲁楼市“量身定房”的置业热线，想寻找一套2017年能入学的两居室东部房源，置业预算80万元。“原本想考虑二手房，毕竟二手房不用等待交房。但是二手房的居住条件肯定比不上新房。所以现在广撒网，就为了选中一套中意的学区房。”

学区房是许多来济创业年轻人购房最先考虑的问题。下一代的教育也成为开发商和中介主打的噱头。虽然陷阱重重，但是广撒网，擦亮眼，还是能搜索到自己心仪的学区房。为了解决孙先生的置业难题，记者近日咨询了多个楼盘置业顾问和相关专家，为孙先生定制了两套购房方案。

高性价比的新房

如果要保证2017年入学的話，根据招生政策，需要交房后才可以。东部学区在售房源选择性较大，比

如中海天悦府配备山东省实验小学、银丰唐郡签约历城区实验小学、解放路第一小学与保利华庭签约等。这里重点推荐两套性价比较高的房源。位于桑园路的名辉豪庭在售的95平米大两居，现在价格为8200元/平米，总价78万。社区自建洪楼小学，目前学校正在建设中，该学校将于2016年9月开始招生，与孙先生2017年入学的要求相符，到时候只需带着购房合同、入住通知书和身份证即可办理入学。在唐冶片区的鲁商凤凰城现在均价6200元/平米，80万元可以考虑购买126平的三居室，南北通透，一步到位。楼盘现在已经封顶，将于2016年5月交房。鲁商凤凰城签约洪楼小学和历城二中，其中洪楼小学将于今年9月份开始招生，只要交房入住即可上学。未来银座购物广场的入住也将提升整个社区的配套环境。

配套成熟的二手房

(楼市记者 马韶莹)

对于孙先生来说，如果选择二手房，最好选择市区内的优质学区房。因为孙先生是济南市户口，对于房源大小没有限制，直接可以落户上学。如果是非济南市户口，则需要购买90平米以上的房子，并且居住满两年才可以落户上学。历下区济南市优质学校比较集中的区域，齐鲁不动产和平路店王经理搜索区域内二手房，给出三套房源以供选择：和平新村两室一厅一厨一卫，有双气，53平米，总价73万元，能上解放路第一小学和燕山中学；青后小区的两室一厅54平房源，总价75万，所属青龙街小学和济南市第五中学；第三套是文东小学和燕山中学学区的师东小区，65平的两居，但总价稍高，85万。学区二手房源较多，但是不同学校对入学有不同的要求，购买时还需要仔细考察，咨询相关部门，以免花冤枉钱。

(楼市记者 马韶莹)



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，都可以致电本报。接事无大小，记者帮您办。

齐鲁楼市官方微博：@齐鲁晚报齐鲁楼市

齐鲁楼市官方微信：qlslfc
电话：0531-85196379

购房者未能如期办理银行按揭贷款，能否解除商品房买卖合同？

◆读者求助

耿女士于2010年在济南市某小区购买商品房一套，买卖双方约定以银行按揭付款方式支付，耿女士支付了首付后着手办理银行按揭贷款，开发商口头承诺协助办理贷款事宜，后来由于种种原因未能办下银行贷款，现双方要求解除合同。

◆律师分析

北京隆安(济南)律师事务所房地产法律事务部白金印律师分析，现实中有的购房者与房地产开发企业签订预售合同，约定以担保贷款方式付款，但是往往由于各种原因导致不能与银行签订商品房担保贷款合同，这时房地产开发企业会拒绝解除合同而且不愿退还购房者支付的首期购房款或者是由于房价的上涨，开发商见有利可图，便主动解除房屋买卖合同使买房人受损失。

法律规定：“商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款，因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收取的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。”由此，若商品房担保贷款合同不能订立，导致商品房买卖合同不能继续履行，购房者可请求解除商品房买卖合同，并要求开发商退还收取的购房款本金、利息或定金。根据该条规定，

作为房屋买卖合同一方当事人的开发商当然也具有解除房屋买卖合同的权利，但是往往开发商会根据市场的情况来选择是否解除合同。如果购房人要求解除合同，开发商认为对自己有利当然愿意解除合同。如果认为对自己不利，会拒绝解除合同，理由是未能按期办理银行借款系购房人的原因。

结合本案，2010年购房人购买房屋时的房价是7000元每平方米，而现在的房价是10000元每平方米，开发商当然愿意解除合同。而这种状况下解除合同对购房人耿女士来说是一种巨大的损失，据耿女士陈述，购买房屋时开发商向耿女士承诺协助办理银行贷款，并未说明如果未能按期办理银行贷款的情况下的责任归属，开发商也没有将承诺写进合同。为此耿女士受到了损失并无从说理。

◆记者提示

根据法律规定：因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收取的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

耿女士可以与开发商协商要求退还收取的购房款本金及其利息或者定金并承担相应的法律责任。否则耿女士可以诉请法院予以判决。在此本律师提示广大购房者，在购买商品房并办理银行贷款时一定要将能否按期办理银行贷款的法律责任规定好，避免向耿女士这样受到损失。(帮办记者 杜壮)

金九银十即将开战

记者在调查中发现，从8月底的两周来看，成交量稳中上扬。在总体成交量为平稳的情况下，有一些项目大卖，这些项目的共同特点就是定价合理，在前段时间优惠的基础上，又有新“动作”，把优惠真正让

了出来。据统计，近期成都楼市有超过60%的项目加大了不同程度的优惠力度，众多楼盘大张旗鼓地推出了大幅度降价，有的楼盘所有单价都直线下降500-1000元/平方米，有的楼盘则将之前5%的优惠幅度

上浮到7%、8%，还有的进行直接降价、付款方式优惠、特价房、送家电、送杂物间……各种的明降、暗降的营销噱头让购房者又有了新一轮的购买欲望。

(楼市记者 张原硕)

9月开盘房源推荐(部分)

楼盘名称	开盘日期	楼盘地址	户型	价格(元/㎡)	优惠
花园小镇	8月30日	历下花园路与化纤厂路交叉口东南角	80-136㎡	7777起	5千抵2万
国华印象	9月27日	高新凤凰路3977号(经十东路与凤凰路交会处北行)	158-188㎡	均价9300	5千抵2万
尚东1956	9月	历城世纪大道与凤岐路交叉口东南角	70-129㎡	待定	150名5千抵3万 150-300名5千抵2万5
绿地隆悦公馆	9月	历城华龙路与华阳路交会处西南	88-110㎡	9000起	5千抵3万
淮海·东城御景	9月	历下花园路与奥体西路交会处北行	81-110㎡	5881起	认筹优惠5千
黄金时代广场	8月23日	历下经十路9999号	45-90㎡	均价8300	认筹优惠2万