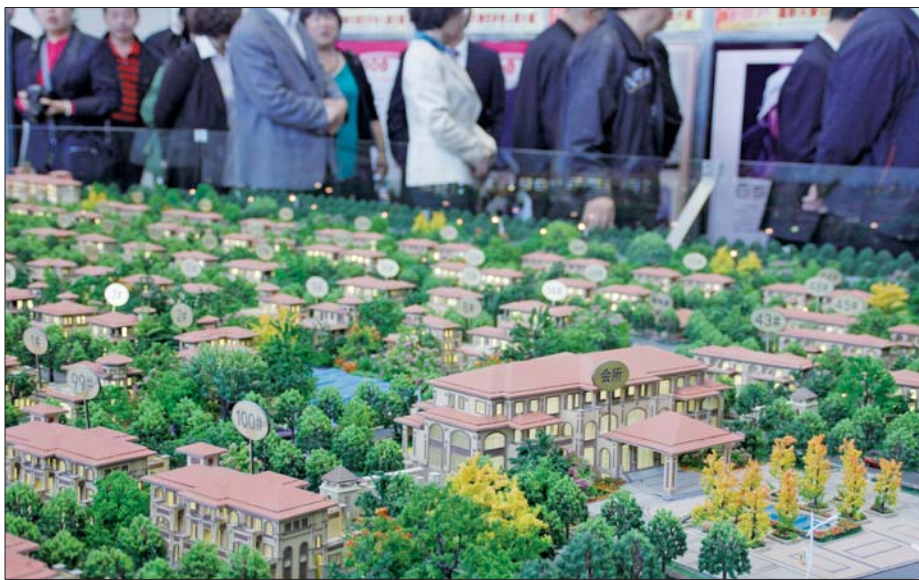


国庆楼市盘点一

各家“利好政策”促楼市回暖

文/片 本报记者 张超

黄金周已过,从小长假聊城楼市反馈情况而言,大部分楼盘人气显著回升,部分楼盘单日来访量能达上百组,性价比较高的楼盘备受购房者关注,成交趋热,相比改善及刚需户型而言,刚需户型成为一支异军,去化速度尤为显著。



2日,金柱和佑千岛山庄颐养中心试营业吸引大批市民前往。 本报记者 张超 摄

市场反馈>> 多盘促销,刚需户型走量提速

黄金周期间,荣盛·水岸花语、星美·城市广场推出了新品房源,其他楼盘则以去化已开盘房源为主。黄金周最后一天,荣盛·水岸花语低调推出最后一栋电梯多层10#楼,共计房源48套,因产品较为稀缺,前期预选近30组。

开发区纯新楼盘星美·城市广场10月1日当天推出新品房源,实际成交均价约4000--

4100元/㎡,性价比较高,当天约有1000余组客户到场。据悉,因为房源首度面市,国庆期间项目每天来访量七八十组,成交近400套,成为聊城楼市国庆期间最摇摆黑马。

高新区裕昌·大学城长假期间成交40多套。同样位于高新区的金柱·大学城东苑项目近期因受金柱集团旗下“以房养老”的优惠政策刺激,国庆

长假期间成交了100余套。单从成交量上来看,上述楼盘项目黄金周的成交量几乎为之前月份半月的销售量。对于首次置业者来说,买房迫在眉睫,观望时间相对也短,合适时机便出手买房。目前聊城房价已经出现调整,部分楼盘价格调整到位,成本之上开发商只保留很少一部分利润,薄利多销,大幅优惠频

出。另据了解,黄金周前夕,央行、银监会发布购房按揭新政,首套房首付比例30%,贷款利率下限为基准利率的0.7倍,不少在二线城市工作的聊城人闻风而动,国庆期间纷纷回聊城订房;一线房企旗下的楼盘纷纷涨价及相关媒体报道,也刺激了首次置业者的入市。

记者调查>> 改善性房源去化逐步复苏

黄金周期间,城区部分楼盘项目地段、配套比较好,而且产品设计新颖去化也开始提速,以市区大平层、电梯多层和新型的叠墅为主。

相比以往,改善型房源并为受追捧的情形相比,国庆长假期间改善型、享受型楼盘人

气也开始逐步复苏。中巨·一品家苑9月26日开盘,自开盘之日起至国庆长假结束,项目共成交约80套房源。国庆长假期间项目每天8、9组的来访量。

作为强势入驻的恒大名都国庆期间每天都有暖场活动,到访客户非常多,2日当天到

客户达300多组。成交户型中以100㎡以上的改善型三居为主。七天长假项目推出20套一口价房源,5700元/㎡起。

东昌丽都三期美墅项目作为高端物业,小长假期间关注度比较高。国庆长假期间美墅成交多套。据了解,星光的

美墅虽然是叠墅但产品均是按照独栋的形式打造的,每户都有独立的交通系统,配备专属电梯,私密性非常好。同时显著的区位优势,交通便捷;振华购物、会展中心的投入使用,也成为不少置业市民的考量因素。

手记>> 多盘入市,置业更需理性

尽管房地产调控的主要思路是去行政化,摆脱“政策市”,但此番人气复苏主要原因还是来源于央行购房按揭新政策。市场经济条件下,与人气骤暖相伴,追逐利润的开发企业自然对于房价有着更多的考

虑。优惠政策和价格走势成为聊城楼市的一个重要风向标。聊城某盘在楼市最低谷的时期推出了88折、85折的促销政策,随着行情转暖,优惠政策则逐步收窄。另据了解,国庆节后,

某入驻企业房产项目优惠政策也逐渐收窄,新的优惠政策已经于10月8日开始执行。

现阶段,从市场反馈来看,购房者的心理预期逐渐发生转变,虽未彻底消除观望,但是已经逐渐着手入市

抄底。至于开发商的价格波动,应从多方面考虑。价格的波动一部分是试探市场;此外,也不能排除价格浮动的真实性,而由此带来的对于房源去化上的影响,对于有置业需求的市民而言,则更需理性。

东昌御府古城印象再现原味中国

10月1日,聊城水上古城四大街开街迎客,古城区各景区和特色建筑风貌同时开放,数万人涌入古城观光。偏安古城区东南一隅的东昌御府精心“烹制”的以“古城印象原味中国”为主题的文化大餐,吸引了众多市民和游客驻足观光。

精致仿古灯笼高高挂起,彩色气球飘在上空,数位美女着古装展示游行,古代盔甲侍卫静守两旁,东昌御府特地设置展示区,两只10米高的大型财神气模屹立两旁……国庆节期间,东昌御府展示营销中心门庭若市。

在东昌御府展示中心内,前来看房选房的市民络绎不绝,营销人员更是忙得不可开交,不停地为前来咨询的市民介绍东昌御府的详细信息。在展示中心内外,仿古真人彩绘也吸引了众多市民和游客争相与之合影留念……

前来选房的市民陈先生,东昌御府位于古城区内,在此买房不仅可以随时领略古城风光,还可以饱览东昌湖之美景,是聊城城区绝佳的置业首选。“就我个人而言,更喜欢四合院式的仿

古住宅,东昌御府的房子确实不错,样板间我也看了,真心想在这里买套房子。”

每年,有无数人来到古城,或为欣赏这片湖,或为体会深厚文化。但只有少部分人能够居住在古城内,与悠悠湖水作伴,与千年古楼为邻。《东昌老街巷》记载“因南向朝阳,东来紫气,故东南隅历来为古人置宅首选,有朱氏‘阁老府’、邓氏‘状元府’、顾氏‘将军府’、耿氏‘耿府’及孙氏、叶氏、殷氏等大院,可谓名人宅第荟萃”。

东昌御府择址古城东南隅,继承古人千年居住智慧,以中式建筑向居住传统致敬。东昌御府背靠光岳楼、东倚东昌湖、南面东昌湖,西邻楼南大街,契合建筑风水上的“背山面水”。东昌御府社区内道路、建筑、景观排布均以蓄气、藏风、得水”为设计出发点,让天地精华在此凝聚,让这片土地上的灵气聚集。

坐北朝南的正房,穿堂而过的清风,屋内光与影的巧妙变换——这些本地传统住宅的居住习惯,在东昌御府得到完美呈

现。青砖高墙带来私密空间,高门大户彰显非凡气度,围合组团穿插不同院落——这些是东昌御府对传统居住的创新与改良,复兴别具特色的宅院典范。

东昌御府以阔宅大院为蓝本,融合现代人居理念,不断优化户型设计,减少空间浪费。庭院整体结构讲究四方围合,上有天、下有地,容纳无限宇宙。以“群体联络之美”著称的中国大院,收放对比自然,层层递进,视线上先抑后扬,放大空间。东昌御府理园手法不拘一格,处处通幽曲径,庭院自然分隔,营造空间“开放——私密——开放”的丰富变幻,而整个过程始终围绕庭院展开,“步移景异”,游不完的院子,看不尽的闲庭。做大厨房,为热爱烹饪的居住者提供中厨、西厨的空间;做大浴室,洗去疲惫,享受片刻宁静;做大卧室,主卧内容纳书房、卧室、衣帽间,带来大宅生活的享受。

东昌御府的建筑细节之美,体现在门口安放的抱鼓石,体现在为排水而设计的坡度屋顶,更体现在青砖、红砖结合运用,保



国庆节期间,市民正在东昌御府展示中心内看房。 张召旭 摄

持建筑美观与牢固……东昌御府坚持良心工程,不惜费时、费力、费钱,只为不断打磨建筑细节,保证住起来舒服又安全。

古城宛如一叶舟飘在东昌湖上,四面环水,防水工程成为建筑质量的关键。为精益求精,东昌御府直接从厂家进货,选择适合零下20度防水卷材避免寒冷天气带来的影响,施工时严格按照国家规范,并进行两次施工,确保双保险。同时,在做好的防水层上铺装5厘米的细石混凝土,避免钢筋落地给防水层带来

声音>>

政策放松

有望扭转悲观预期

受房地产市场成交低迷的影响,2014年以来开发商拿地热情下降,土地市场快速降温,呈现成交面积与金额双双下降的格局。即便是在一线城市,土地市场成交情况也明显分化。业内人士表示,土地市场未来走势取决于新房销售的预期,国庆节前房贷政策大幅放松或扭转今年以来新房销售低迷的局面,土地市场也有望逐步走出冰点。

数据显示,9月份北京、上海、广州、深圳、西安、天津等10个典型城市土地成交建筑面积为1001万平方米,环比下降53.2%,同比下降69.3%,跌幅分别较上月大增67.8和41.5个百分点。9月份这10个城市土地出让金收入358亿元,环比下降32.7%,同比下降79.4%。受商品房市场持续低迷的影响,土地市场愈加冷清。

中国指数研究院发布了2014年三季度市场形势,2014年三季度全国300个城市各类用地出让金合计4159亿元,同比下降近五成。其中,住宅用地2653亿元,同比下降超五成,降幅高于商办用地。从各月表现来看,9月市场降温尤为明显,单月出让金的同比降幅接近七成。

业内人士表示,在楼市下行的大背景下,开发商预售资金回款下滑。在市场不景气的前提下,开发商拿地也变得更加务实。高价地流拍,对于政府及时调整推地内容和推地节奏,会起到很好的反馈作用,也反映出房企对政府土地估值不认可。

中原地产市场研究部的统计数据,万科、保利、龙湖等20大标杆房企今年土地购置金额锐减。从今年4月开始,这20家企业已连续6个月累计购地金额不足200亿元,最近4个月更是在百亿元附近徘徊。

不过,国庆前土地市场突然出现一丝回暖迹象。9月29日,广州市推出了今年以来最大规模拍地,一日吸金155亿元。13宗土地参与竞拍,最终10宗顺利拍出,其中广钢新城6地块被五房企“瓜分”,保利独中两元,方兴、北大资源、深振业、中海各获一块。业内人士认为,随着房贷新政出台,房地产市场形势将逐步好转,销售有望回暖,房企拿地意愿将走出冰点。(宗禾)

东昌御府古城印象再现原味中国

10月1日,聊城水上古城四大街开街迎客,古城区各景区和特色建筑风貌同时开放,数万人涌入古城观光。偏安古城区东南一隅的东昌御府精心“烹制”的以“古城印象原味中国”为主题的文化大餐,吸引了众多市民和游客驻足观光。

精致仿古灯笼高高挂起,彩色气球飘在上空,数位美女着古装展示游行,古代盔甲侍卫静守两旁,东昌御府特地设置展示区,两只10米高的大型财神气模屹立两旁……国庆节期间,东昌御府展示营销中心门庭若市。

在东昌御府展示中心内,前来看房选房的市民络绎不绝,营销人员更是忙得不可开交,不停地为前来咨询的市民介绍东昌御府的详细信息。在展示中心内外,仿古真人彩绘也吸引了众多市民和游客争相与之合影留念……

前来选房的市民陈先生,东昌御府位于古城区内,在此买房不仅可以随时领略古城风光,还可以饱览东昌湖之美景,是聊城城区绝佳的置业首选。“就我个人而言,更喜欢四合院式的仿