

改善需求入市 大户型或走俏



近日来,随着“限购”、“限贷”政策的取消,此前被政策抑制影响较大的改善型客群开始纷纷加入购房的队伍,改善型市场需求得到进一步释放。业内专家也表示,随着限购政策的取消和各银行对于房贷新政落地实施,所释放出的改善型需求入市步伐开始加快,四季度楼市有望复苏回暖,走出此前9个月的低迷局面。

近期,以恒大天玺、恒大翡翠华庭、恒大帝景、国华印象、佛山静院、银丰唐郡、万科天泰金域国际、中海天悦府、三箭汇福山庄、三箭豫林嘉园等一大批改善型楼盘也开始纷纷加推新房源,抢夺改善客群。

“以前没法买,现在限购取消了,想换套大点的房子。”在泰悦赫府售楼处看房的孙先生告诉记者:“他和妻子名下各有一套住宅,都不是很大,一直有想换套大点房子的想法,但是受到限购的影响没法买,今年房价相对来说还算合适,我们打算在

东边买套大点的,以后孩子结婚了也能过来一起住。”

从目前改善型房源供应区域来看,多集中于中部、南部和东部。其中中部房源,以恒大帝景、保利海德公馆为代表,多依托于核心的地段位置和稀缺的城市资源,价格较高。在南部,依靠南部山区,南部楼盘多生态自然资源景观较好,在济南改善房源中独树一帜,深受改善型客群的欢迎,以佛山静院、国华东方美郡、鲁能漫山香墅等为代表。而东部兼顾区域发展前景和自然环境,客户对于区域

价值的感知大于产品本身,集中了目前省城大部分的改善型房源,以万科天泰金域国际、中海天悦府、三箭汇福山庄等楼盘作为典型代表。

近年来,依托西客站和十艺节的带动,城市规划的先行带动西客站片区楼市的迅速发展,济南东西楼市两翼齐飞的态势日趋明显。作为以刚需为主的区域,随着恒大雅苑、龙湖名景台、恒大天玺等一线开发商的入驻,西客站片区的产品类型日趋完善,成为市场不可忽视的一股新兴力量。(楼市记者 田晓涛)

济南改善房源推荐表(部分)

改善楼盘	户型面积 (m ²)	价格 (元/m ²)	优惠
恒大帝景	220-320大平层	均价19500	电询
恒大天玺	180-220四室	均价8600	老带新享优惠,老业主免5年物业费
恒大·领峰	85-230	均价7700起	电询
保利海德公馆	167-203, 精装三、四室	14500均价	5千抵5万,10月购精装专项3万元钜惠
重汽翡翠外滩	144、170三、四室	8500平	2万抵4万,及团购滚雪球优惠。
国华印象	107-188	8230元起	准现房
碧桂园·凤凰城	230-260; 410-510	11000元/m ² ; 15000元/m ²	全民狂惠,1元兑换万元购房券!百套特供房源分秒递减
龙湖·名景台	123	8200	18000元抵40000;订房98折;按时签约99折;洋卡优惠5000元。
中海天悦府	90-165	8000元/m ²	5000抵10万
汇福山庄	165-280	小高层均价8800 洋房10900	详询售楼处
豫林嘉园	135/140/180	均价10700	详询售楼处
鲁邦奥林匹克城	193	均价待定 预计11月开盘	团购钜惠 优惠5万
花园小镇	118	均价8500	额外优惠5万



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。楼事无大小,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:qlslsc
电话:0531-85196379

一周楼市

恒大地产电商火爆 淘宝购房直降2万

自恒大地产开通淘宝购房通道以来,已有半个月的时间,购房者从最初的不信任到如今的热衷追捧,发展之势可谓迅猛。这不仅是由于置业者的猎奇心理,更是其所带来的折扣之上的巨额优惠。据悉,此次恒大淘宝优惠券涉及山东地区的15个恒大项目,您只需登陆淘宝网主页,在淘宝栏搜索框选择“店铺”输入“恒大地产山东品牌店”搜索并点击,或直接用手机扫描恒大地产山东品牌店二维码,便可直接进入项目旗舰店。让您足不出户即可详细了解各个项目的具体信息。同时,您只需通过预约看房或直接网上点击购房,通过淘宝支付平台支付10000元诚意金,并填写本人真实身份信息,即可认购“恒大淘房优惠券”,享受线下折扣基础上再减2万元的购房优惠。

以济南恒大帝景为例,项

目的规划设计、户型图、项目简介、销售政策详细信息,都一一呈现于网页,您可以通过聊天软件直接与置业顾问联系,从网站上即可挑选心仪的房源并购买淘宝专属的购房优惠券,享受折扣之外的优惠额度。除此之外,您现在在购买恒大帝景还可享有最高9折的超值钜惠,同时还有老带新福利政策、超长无息分期付款等众多优惠措施,最高优惠力度可达70万。这也意味着,您只需首付45万起,即可轻松将城央唯一奢装大平层豪宅收入囊中,如此超值的优惠,您还不心动?

恒大帝景,220-320m²奢阔大平层,首付45万起,最高优惠70万,送3000元/m²豪装;95黄金户型,最后80席,错过再无;更有30-500m²稀缺沿街旺铺,掘金首席富人区,享70年超长产权,开盘热销中。

中铁逸都国际 签约高新区第二实验学校

2014年9月26日上午10时许,“中铁逸都国际签约高新二实验联手打造9年一贯制精英教育社区”新闻发布会在中铁逸都国际营销中心举行。

为了给业主家庭提供更为完善的教育配套,中铁逸都国际引入了高新区第二实验学校,并在社区内建有瑞丁国际幼稚园,12年家门口精英教育完美呈现。

中铁逸都国际签约高新区第二实验学校新闻发布会暨签约仪式,此举标志中铁逸都国际所倡导的“社区精英教育”的战略目标得以实现。中铁逸都国际小区将毫无争议地成为济南市旅游路上人居教育风云大盛。

自此,中铁置业传承世界双五百强品质,责任央企的社会口碑得以再次印证,也使中铁逸都国际社区真正成为济南市“环境优美、设施一流、配套完善、教育领先”的一流文明社区,更让中铁逸都国际小区业主子女享受更高端的教育配套,让中铁逸都国际的孩子在家门口即可享有济南市无可比拟的文化与素质教育,中铁置业其高度的社会责任感将赢得社会各界一致赞誉。

旅游路上,实景封藏,中铁逸都国际醇享万亩原生山林,雄踞旅游路上最后的豪宅血脉,传承责任央企品质,为您精工筑家!

黄金·时代广场 总部现房全面启售

黄金·时代广场,屹立于济南奥体核心,借力济南环渤海战略区位优势,承接济南东拓机遇格局,在时代刻度上,铸就济南商务办公旗舰,为每一位业主实现他们的时代财富梦想。目前,黄金·时代广场B、D、E、F、G栋写字楼全面开售,整层整栋发售中,恭迎财智人士莅临品鉴。

黄金·时代广场外墙设计采用Low-e双层中空玻璃幕墙,缀以高档天然石材,充分彰显企业国际商务风范,让企业入驻即提升形象;采用济南首家网络地板,降低企业的二次装修成本,充分维护客户利益。5A智能化办公系统,畅享

科技时代的智慧办公体验;1.6万平米立体景观广场,5万平米内部湖景,逾10万平米绿化配套,荣筑济南绿色办公典范。

黄金·时代广场,以其超拔的商务气度,成为世界500强企业争先进驻的办公集群,中石油、中海油等实力企业已将总部扎根于此,借力500强国际级商务视野再度起航,汲取领先财富理念,激发全新活力,企业格局将从此不同。此外,省国资委携旗下众多直属企业入驻黄金·时代广场,山东省级核心经济资源汇集于此,让企业格局从此超拔。

恒大金碧新城 限时特惠轻松置业

金九银十的传统楼市旺季,位于西客站CBD核心片区的恒大金碧新城销售火爆,领先的销量再次证明了项目实力,使之成为西城众多楼盘中的标杆项目。

10月尚未结束,钜惠仍在持续。恒大金碧新城推出限时特惠,最低首付3.9万起,最高每套可优惠26万。而最近出台的关于央行放松贷款的政策,更是让购房者喜上加喜,是千载难逢的购房机遇。

恒大金碧新城先天区位优势明显,项目毗邻西客站、

齐鲁第一高(恒大国际金融中心)及一院三馆,发展前景及升值潜力不言而喻。社区内建设欧陆皇家园林,千平大湖,户户推窗观景。同时项目周边集高铁、高架、轻轨、公交等为一体的立体化的交通网络,让您轻松出行,10分钟畅达全城。社区户型包含88-136m²的两室三房,均赠送1500元/m²标准的精装,拎包入住,省力省心。本周限时特惠正在进行中,6790元/m²起,最低首付3.9万起,购房门槛更低,机会不容错过!

商品房预售后面积发生变化怎么办?

◆读者求助

刘女士于2013年9月在济南东部一小区买了一栋期房,合同约定房屋面积为100平方米,今年10月份开发商按照约定交了房。可是交房后刘女士发现房屋面积比合同规定少了4.67平方米,遂找到开发商主张权益。问该情形是否属于房屋面积不达标?房屋面积少于多少属于房屋面积不达标?

◆律师分析

北京市隆安(济南)律师事务所房地产法律事务部白金印律师分析,在商品房预售中,商品房实际的面积与约定的面积往往不一致,这也是许多商品房买卖纠纷产生的原因。针对商品房预售后面积发生变化的情况,最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》进行了明确规定:出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:

面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;

面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面

积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

◆记者提示

若商品房在预售后面积发生变化,即开发商交付使用的商品房屋套内建筑面积或建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符的,可以按照以下方法解决:

- (1)买卖双方合同中面积改变有约定的,依照合同约定处理;
- (2)买卖双方合同中无约定的,如果面积误差比绝对值在3%以内(包括3%),则不能解除合同,应当按照约定的价格据实结算购房款;
- (3)买卖双方合同中无约定,而面积误差比绝对值超过3%的时候,购房者可以选择解除合同或者继续履行合同。

(帮办记者 杜壮)