量身定房

拨打0531-85196176，楼市千问为你解答

市中心公寓如何挑选

买房是人生的一件大事,如何选到合适的房子,究竟哪里才有合适的房源是纠结不少购房者的问题。近期,齐鲁晚报推出“量身定房”栏目,如果您有相关的购房疑惑,可以拨打咨询电话0531-85196176,我们的专家团以及楼市记者团可能会有不一样的思路供您审慎考虑。

近日吴女士来到了齐鲁晚报房产工作室,企图寻找一套市中心的公寓。据了解,吴女士在东部已有住房,在市中心买公寓除了为了生活便利,也为了离在经七路工作的孩子近点。“我想先看看新房子,如果没有合适的,再考虑二手房。”吴女士说,买新房子既让她觉得房子干净,也让她比较放心。

市中心公寓少、均价高

前几日,记者带着吴女士走访了世茂国际广场和金光健康城这两个楼盘。在世茂国际广场,吴女士听置业顾问介绍了世茂·珑寓的具体情况。位于泉城路的世茂公寓,因处于济南市最核心的地段,又是精装现房销售,因此售价较高,40年的产权售价在22000元/平米左右,吴女士比较中意其两室两厅一卫83㎡的户型,算下来总价大概在180多万,总价较高,已经超出了她的承受能力。

随后,记者和吴女士一起到了位于文化西路与趵南路交会处的金光健康城,现在金光健康城的均价大概在14000/平米左右,较世茂国际广场的公寓价格要低,且大概在明年五月也能交房。在售价上,吴女士对金光健康城比较满意,但是她感觉整个项目的定位偏向商务办公,会否在户型设计等方面影响房子的居住品质。在这个问题上,置业顾问称,除了烟道和厕所,吴女士完全可以对毛坯的公寓根据自己的喜好进行规划和设计,而部分精装修的公寓,本身在设计上已经考虑如何为业主提供舒适的生活。吴女士决定把金光健康城作为自己的备选。

二手公寓交易活跃

因市中心公寓项目整体较少,且部分总价较高。记者认为,如果实在没有合适的公寓产品,吴女士可以考虑市中心的二手房或二手公寓。11月17日,记者带领吴女士到了齐鲁楼市不动产门店进行咨询。得知市中心的二手房市场要比新房市场活跃。且有部分为经装修仍为毛坯的公寓和住宅正推向市场。

齐鲁楼市不动产的置业顾问告诉吴女士,诚基中心和万豪国际的公寓产品,吴女士完全可以考虑。这两大楼盘是市中心公寓产品最多的楼盘,且户型丰富,还有大量业主出租出售,且租价不低。随后并带领吴女士看了一套诚基中心的loft,上下两层面积约140多平的三室两厅两卫户型,仅卖到120万,在了解如果装修后出租也能租到3000多的价格后,吴女士非常喜欢,决定和房东联系。

(楼市记者 韦超婷)

房源推荐

伴随新政策的出台,在经历新的一轮房价调整后,部分楼盘项目通过优惠让利对房价出现了不同程度的价格调整,而这一情况在市中心楼盘中则表现的不太明显,无论是新房还是二手房,住宅和商铺价格变动均不大。据悉,在东西南北片区楼盘价格均不同程度下跌的同时,只有中部楼盘价格出现了环比上涨。下面推荐市中心的好房源。

济南市中心部分住宅和商铺

市中心住宅和公寓推荐			
项目名称	项目位置	项目价格	主推户型
恒大帝景	文化东路与山大路交叉口	均价17800元/平方米 均价19500元/平方米	95平小三室户型 220-320平大平层
佛山静苑	千佛山南路与舜耕路交会处	22000元/平方米起价	107-304大平层
世茂国际广场	历下区黑虎泉西路	均价20000元/平方米	主推50-60平 最大112平酒店式公寓
金光健康城	历下区文化西路与趵突泉南路交会处	13900元/平方米	40-80平公寓
商铺推荐			
项目名称	项目位置	项目价格	主推户型
恒大帝景	文化东路与山大路交叉口	均价50000元/平方米	30-500平旺铺
世茂国际广场	历下区黑虎泉西路	一层70000元/平方米 二层50000元/平方米 三层30000-40000元/平方米	50平-自定面积

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:qllsfc

电话:0531-85196379

业主有权拒绝物业管理公司违规收费

◆读者求助

郑大爷年近七旬,近日原拆迁房已经建成并入住,郑大爷非常高兴,也期待着有生之年过几天好日子。可是好景不长,近日郑大爷被小区物业乱收费的现象搅得很烦恼,原因是小区物业更换频繁,每更换一家物业公司,都会以各种名目进行收费,有些费用如:卫生费、电梯修理维护费、停车看护费等等居然收了好几次,并且收取的价格也超出其他小区。期间郑大爷认为收费不合理拒交,物业便通过停水停电、与其发生摩擦为由相要挟,无奈郑大爷为了在家门口舒心过日子,便交上钱息事宁人。郑大爷觉得这种现象实在让人难以接受便致电咨询业主是否有权拒绝物业管理公司违规收费。

◆律师解答

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,根据《物业管理条例》第41条的规定,物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则,区别不同物业的性质和特点,由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法,在物业服务合同中约定。对此,最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第5条进一步规定,物业服务企业违反物业服务合同约定或法律、法规、部门规章规定,擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费,业主以违规收费为由提出抗辩的,人民法院应予支持。业主请求物业服务企业退还其已收取的违规费用的,人民法院应予支持,由此,若物业管理公司违规收费,业主可提出抗辩,拒绝交纳。

◆记者提示

如果业主认为物业收费不合理,可以通过业主委员会向物业公司反映,让物业公司拿出收费合理的规定,如果物业公司拿不出收费的合理依据,业主有权拒交。如果符合物业收费标准和法律法规规定的,业主应当及时缴纳。物业费如果长时间不交的话,物业会对没有缴费业主进行起诉,起诉的结果就是补齐物业费。一般情况下,即使是物业本身没有做到位,为了保护物业,免得其他小区效仿,法律也会倾向于物业这边的。至于物业做的不到位的地方,建议你用相机、手机等留下时间、证据,以备不时之需。

(帮办记者 杜壮)

首开劲销4亿,300套团购房遭疯抢

化纤厂地王——泰悦赫府热销全城

11月16日,历下区·学院派·阔生活——泰悦·赫府携湾区景观楼座闪耀开盘,此次开盘的是1#、2#、3#楼,户型面积92-137㎡御景湾邸,156-200㎡墅境洋房。中午13:00整,数百组客户齐聚喜来登酒店,现场火爆态势再次刷新历下区房市的热销榜,经过约2个小时,此次开盘便已热销300套!

历下区绝版地段，大家风范

泰悦·赫府位于历下区花园路，向西10分钟直达洪家楼广场，向南5分钟即达奥体中心，坐拥城市核心地段。紧挨大辛河湾区，政府大力改善大辛河生态环境。依托天生的城市绝版地段，英伦学院派建筑风格和与生俱来的品质大宅风范，贵胄价值自然显现。如此绝佳地段，已成为人们争相抢购的最佳居所。

地王首次开盘，低于成本价出售

开盘现场高涨的人气彰显了新老客户对泰悦·赫府的青睐。为此开发商也让利回馈准业主，开盘当天，凡认筹客户，均可享受99折优惠。开盘便迎来满堂彩，可见项目在市场上已经得到了极高认可。如果市场是验证项目价值的晴雨表，那么泰悦·赫府的热销就是稀缺价值与购房者的刚性需求完美体现。在周边项目中，泰悦·赫府以其顶尖的区位、方正的户型、未来济南首席湾区生活样板、三大商圈环绕及英伦学院派形成了自己鲜明的特色，与其他项目进行差异化竞争，在历下区楼盘脱颖而出，且在城市便捷与优越环境的双重价值标准中得到完美平衡。

历下区头等大室，大家自有大未来

泰悦·赫府诞生伊始，就结合自身得天独厚的地块优势，对产品进行了精心的规划与设计。92-137㎡御景湾邸，156-200㎡墅境洋房，全部南北户型，全明全通透，得到了众多购房者的认可。此外，不但户型适中，数万绿化面积、六大主题景观园林、700米大辛河完美结合，提升业主的尊崇感。泰悦·赫府以全方位需求为目的考虑，使自身出类拔萃，同时也成为众多购房者的首选目标。

泰悦·赫府真情实意，为你而来

2014年化纤厂地王——泰悦·赫府，带着诚意、善意以及对土地的敬仰来到济南。和别人不同，泰悦·赫府更加注重与您的沟通，因为如果产品不能赋能与人，将失去最基本的存在意义。在一片金上加金的区域，打造稀缺的48万㎡稀缺小高层住区，在一览大辛河美景的同时，体会泰悦地产赋予赫府最初的本意，致敬非凡人生。