三百平没人买,拆四套总算卖了

青岛一大户型高端住宅“大变小”便宜卖,甚至低于拿地价

本报青岛5月24日讯(记者 蓝娜娜) 楼市不景气,“地王”也不得不低头。截至24日,青岛“地王”楼盘从大户型拆出的九十多套小户型房终于被认购完毕。三四百平米的大户型“分身”变成七八十平的小户型,价格也从每平米三万元左右跌至不到两万元,不少甚至比每平米19500元的拿地价还低。

位于青岛市南区香港中路板块的一宗土地,在2010年3月被北京一家地产公司以楼面地价19500元/平方米、总价15.6亿元拍得,拿地溢价率高达225%,成为当年青岛“地王”,并成为至今为止青岛最高“单价地王”纪录保持者。

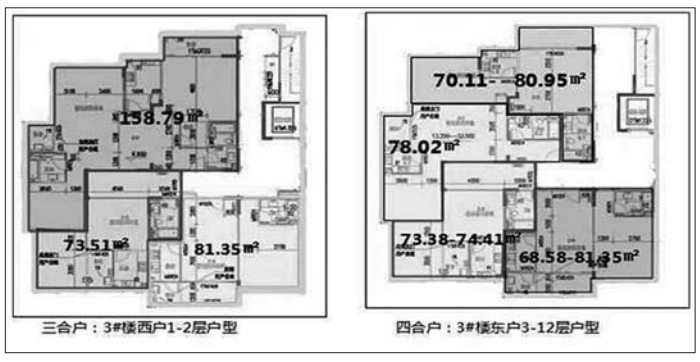
可受到之后2011年青岛市区房屋限购、限贷政策、楼市“滑坡”大势等影响,“地王”虽建起高端欧式住宅,但在拿地4年多时间里,未敢轻易开盘,直至2014年5月23日,该项目才开始陆续推向市场。在2014年楼市量价齐跌的态势下,起价每平方米40000多元的“地王”项目销售明显遇冷,即便在青岛解除限购、放宽金融政策后,该项目大户型高端住宅仍难以消化。

今年3月,开发商调整策略,将部分大户型房屋拆分成小户型房屋销售,例如将3号楼东户300多平方米的大户型拆分为四套68.58平方米至81.35平方米不等的小户型房屋销售,均价每平方米16000元至20000元不等,购房者200万元以内便可买到。

据统计,由于价格“超值”,如今被拆分出的九十多套小户型房已基本被认购完。同时,其余大户型房屋价格也有所回落,均价保持在每平方米28000元至35000元不等,但销量依旧不多。

“拿地的单价是每平方米19500元,加上房屋建设成本、五年的未销管理成本等,该项目住宅的总成本大约2.5万元左右,现在小户型房屋售价低于或临近地价,这对开发商来说基本是亏本销售,对购房者来说则比较划算。”青岛著名楼市学者张百忍说,该项目的亏本销售与开发商此前拿地价过高、房屋户型定位失策有直接关系,“虽然2010年仍处于楼市销售旺期,但是该项目周边类似地段的拿地价格基本在每平方米9000元以下,当初该地的预估拿地价约在万元线左右,但没想到会接近两万元。在房屋户型定位上,开发商在限购等政策出台下,仍以洋房、小高层大户型住宅为主,不失为一种错误的判断。”

▲位于市南区的“地王”小区。本报记者 杨广帅 摄



◀左图是300平米大户型拆分成三套,右图拆成四套。

新闻分析

房产税等限制高端住宅购买力

即使卖不动,豪宅价格仍抗跌

随着楼市新政的执行,青岛楼市迅速升温回暖,出现交易量节节攀升、房价下跌态势收窄的迹象。但是,细观青岛楼市交易现状,90平方米至144平方米之间的改善性住房销售量攀升,但200平方米至300平方米的大户型高端住宅却出现了明显的成交下滑。

有开发商全盘转让求脱困

青岛个别本土小型开发商在别墅等高端住宅销售停滞不前的现状下,甚至通过全盘转让摆脱困局。“青岛一家本土实力开发商,现如今销售的房子以大户型沿海高端住宅为主。2014年之前,这家房企每年在青岛的成交额基本排在前四名,可去年受到楼市疲软的影响,大户型房屋销售业绩较差,总体排名直接跌落至5名以外了。”房价点评网青岛高级分析师张斌说。

张斌称,2008年后的两三年是楼市交易热期,在此阶段,青岛高收入群体住宅需求基本得到满足。“而现在,受反腐风暴、股市行情上涨以及担心未来按照房屋面积征收房产税等多种因素影响,买房子不再是一些财产保值、升值的唯一方式,从实际成交情况来看,大户型市场成交明显降温。”

专家建议开发商随行就市

“相比普通住宅,高端住宅的购买者一般都具有房产购买经验,自主意识比较强,对于他们而言,价格并非购房最关键的因素,楼盘品质、楼盘位置、物业服务、小区综合规划等是决定他们是否购买的主要因素。”科威国际不动产青岛五四广场店店长张嘉男说,正因价格非决定因素,因此虽然高端住宅总体销量呈现下滑,但预测未来价格不会出现太大的浮动,高端住宅价格的抗跌性将更明显。

对于高端住宅如何加速销售,张百忍认为,随行就市不失为一个好方式。“根据市场行情浮动及时调整售价,迎合市场需求,才能引起购房者的购买欲,对‘地王’而言,如今虽然部分房屋亏本卖出,但也迅速回笼了部分资金,可以再投资到其他可增值行业,这比房屋卖不出去积压资金要好得多。”张百忍说。本报记者 蓝娜娜

检察机关审查批捕期限缩短1天

本报淄博5月24日讯(记者 许亚薇) “互联网+”的时代,作为人民检察机关,该如何跟上时代的潮流,充分利用信息化,提高办事效率呢?5月22日,山东省检察机关全面推进检察信息化建设工作会议在淄博召开。

据山东省人民检察院检察长吴鹏飞介绍,目前,检察机关“信息航母”和“信息超市”的建设,为全省检察工作创新发展提供了有力的信息技术支撑。

有的看守所位置偏远,检察官前往看守所需要花费一两个小时甚至大半天,而提审时间不过只有30分钟,浪费了大量时间;还有的老百姓向检察机关反映情况,走很远的路来到检察院,却忘记带重要材料……这时候,远程提讯、远程接访便派上用场。

“只要是事实清楚明确的案件,我们大都通过远程提讯的方式联系看守所。”淄博市人民检察院侦查监督科科长马彦伟说,除了远程提讯,还有远程接访,老百姓坐在检察室里,就能向上级院反映情况,真正做到了让数据多跑路,让群众少跑腿,“办案辅助平台自运行以来,无一起超期案件发生,审查批捕期限平均缩短1天。”

山东财经风云榜颁出三大奖项

本报讯 由大众报业集团主办,经济导报社和山东财经大学联合承办的“山东势力·第12届‘招商银行杯’山东财经风云榜”颁奖典礼,23日在山东省会大剧院举行。

今年获评年度财经风云人物的企业家实力雄厚。包括山东京博控股发展有限公司董事长马韵升、西王集团总裁王棣、菏泽尧舜牡丹生物科技有限公司总裁余洪智等。

上榜本届山东十大服务品牌的企业,包括广发银行济南分行、中国银行淄博分行、招商银行济宁分行、山东滨州交运集团、润华集团等。

上榜本届山东十大最具增长潜力品牌的企业,特点是科研实力强、市场潜力大。例如,山东鑫诚现代农业科技有限责任公司、东营市康森秸秆制品有限公司等,通过技术革新为企业发展注入活力;汇通金融控股集团是山东民营金融的最早发起者,而今多元化发展正迈出重要步伐。 (孙秀红)

本报记者陈文进获“国际那不勒斯文化经典奖”

是获得该奖的首位中国摄影师

本报记者陈文进在颁奖现场。

意大利当地时间5月23日晚,本报摄影记者陈文进在意大利那不勒斯荣获“2015国际那不勒斯文化经典奖(摄影类)”,成为获得该奖项的首位中国摄影师。“国际那不勒斯文化经典奖”总部设在意大利,从2000年起每年会在世界各地的文学、电影、音乐、设计、摄影、建筑等领域内评选出有杰出贡献的艺术家和学者。

本届评委会主席Carmine先生介绍,评委会将文化经典摄影奖颁给陈文进,是表彰他和齐鲁晚报在推广中国文化方面做出的突出贡献。陈文进获奖作品是《微山湖放鹰人》,反映了中国历史悠久的渔猎文化在社会经济快速发展形势下的生存危机和执著坚守,具有社会影像学的研究价值。齐鲁晚报在2014年3月19日的A1和A8版上曾做过《鱼鹰唱晚》的专题报道。 (本报记者)

远离西药,不开刀,500本静脉曲张、静脉炎、脉管炎、臁疮腿康复畅销书

静脉曲张 脉管炎

来电就送

腿部静脉,青筋隆起,胀痛,酸沉、硬结、水肿、瘙痒、跛行、溃疡……静脉曲张要人命,西药长期服用毒副作用大,打针危害大,一旦复发患处溃疡、更可怕的是并发心脑血管病!

如果您正被静脉曲张、静脉炎、脉管炎所困扰,建议您赶紧拨打电话免费申领《专家诊治下肢血管病》,该书由我国著名中医大师总结自身60余年周围血管病临床经验,并以中医圣典“血脉瘀滞、脉络不通”为治疗原理,耗时3年潜心编写而成,该书一经面世,深受好评,这本书您一看就懂、一用就受益,不吃西药不开刀,轻松在家就能防治静脉曲张、静脉炎、脉管炎!

本于中医经典,古方今用、取法自然,针对周围血管病根--下肢静脉血栓,通过活血化瘀、抗栓通脉,从根上防治静脉曲张、脉管炎等周围血管病。全书精华皆在于此。

该书通俗易懂、图文并茂、实用性强,很多静脉曲张、静脉炎、脉管炎患者一口气读完,并积极参照书中讲的解决对照治疗后都取得了较好的疗效。因反响热烈,此书一再出版,500本现公益免费发放;机会难得,不花一分钱!

免费申领 400-0606-813