

# 楼市调整期，选好“升值房”



## 拒绝炒作的热门片区 规划配套才是升值保障

“期房的时候，所有的置业顾问都会对自己的楼盘吹得天花乱坠以促进购房者成交。”购买了奥体西路某楼盘的王女士，“如果你关心交房时间，哪怕合同规定的时间很晚，但是置业顾问会自信地告诉你，楼盘能提前交房。如果你关心学校的问题，置业顾问哪怕没有签约学校，也会告诉你周边的教育配套，而所在小区就在学校的划片区域内……然而只要签了合同，一切的说辞都加上‘有可能’三个字。”王女士说，她购房时，置业顾问对建筑质量、学校配套、

交房时间都信心满满，如今即将两年过去了，学校等问题却仍未落实。

“让我比较遗憾的是，购房时我看好的另一个楼盘国华印象，当时的均价是8500元/㎡，当时两个楼盘比较，感觉国华印象稍远了一点没有购买。最后花了9500元/㎡买了现在的楼盘。现在，我购买的楼盘均价仍然维持在两年前我买房时的水平，而国华印象却已经涨了1000多元。”王女士告诉记者，更让她遗憾的是，国华印象在她买房后两个月，就签约了学校，并且如今已经交房，而她购买的楼盘交房

则要等到明年四月。

回想起自己的购房经历，王女士表示，如果当初能再仔细分析，多比较比较，说不定就能选对了“升值房”。“一定要看好配套，国华印象的涨价主要是因为学校的签约。同时还得分析一下周边区域的发展。今年凤凰路被确定为海绵之路，又让国华印象的房价有了支撑。”王女士说，以她的经历，如果再推荐朋友购房的话，她不会再建议朋友购买热点片区，

“热点片区往往是短期炒作出来的，后期长远的规划配套往往跟不上，房价升值也比较缓慢。”

“如果十年前把手里的钱都买了房，现在资产得翻了好几番”，但凡经历过这些年中国的房产发展的人，总会有类似的感慨。可惜在如今地价和房价都“水涨船高”的时代，买了房也并不意味着资产就能得到升值。而在诸多的房产中选套“升值房”，更需要购房者在购房前做足功课。

## 首期房源有升值空间

## 开发商品牌实力很重要

“我们去年买的中海华山珑城，当时我们房子的价格是4800元/平，现在据说房子的均价已经涨到每平米6000元左右了。”中海华山珑城的首期业主张先生，对自己购买的房子非常满意，

“我朋友买的中海国际社区，也是首次开盘买的，才每平米6800元，现在已经涨到9000元了。”

据了解，开发商为了迅速占领市场，打响知名度，往往对楼盘的首次入市房源定价不高。“尤其是刚需盘，首次开盘一般都会以走量为主，同时积累老客户，等知名度打开了，再通过后期的房源找回利润。”业内人士刘先生称，不少楼盘在首次开盘定价都不高，像位于西南部的融汇城，首次开

盘以3999元/平米的起价入市，首次开盘也取得了较好的销量。

“购买的楼盘还是得以品牌的，有实力的开发商为主，千万不要购买有风险的楼盘。”刘先生表示，购房者购房前，最好先提前了解开发商的品牌实力和曾经开发过的楼盘是否存在诸多问题，是否是负责任的开发商，“如果开发商不负责任，有赶工期，强制交房等现象出现的话，也不能保证房子的保值、升值。因为当房子成为二手房后，购房人首先关心的就是社区环境、房源质量。如果社区房屋质量不好，房子也不能升值。”

(楼市记者 韦超婷)

# 最后的城中别墅现房发售

据悉，国华东方美郡8月“别墅优惠季”钜惠风暴来袭。

活动期间购房即享四重大礼限时特惠。

|     |   |
|-----|---|
| 一重礼 | 活动期间到访售楼处，关注国华东方美郡微信公众平台，即可获得高档礼品一份。          |
| 二重礼 | 现场可以参与50万红包免费抽奖活动，海量现金等您拿。                    |
| 三重礼 | 活动期间洋房限时优惠10万，叠跃限时优惠20万，联排限时优惠30万，成交再送高档礼品一套。 |
| 四重礼 | 按时网签，按揭额外再享99折，一次性付款额外再享98折。                  |

## 实景准现房

## 为购房者吃“定心丸”

国华东方美郡230m<sup>2</sup>花园洋房、243~515m<sup>2</sup>叠跃、联排、双拼等多种户型别墅，全部为实景现房，限量发售，成就最值得收藏的城中别墅，放眼泉城，唯此一墅。项目地势背山面水，占地面积110多亩，总建筑面积7.59万m<sup>2</sup>。国华地产于此上风上水的福地，精心打造515m<sup>2</sup>双拼别墅、390~420m<sup>2</sup>联排别墅、243~256m<sup>2</sup>叠跃别墅及花园洋房，成就济南最宜居生态别墅住区，让客户真正体验到顶级别墅居住空间的自然与舒适。

别墅在保证整体良好通透采光的基础上，更加注重户型功能的合理分区，最大限度追求别墅居住空间的人性化与舒适感，超宽客厅设计，主卧与客厅连接超大观景露

台，尽显阔绰尊贵气息。赠送超大院落私家庭院，一砖一草、石雕木栏、花庭幽径，全部经过建筑师的精心设计而成，畅享花前月下诗意般的生活。

## 千佛山下

## 交通便利的城市别墅

国华东方美郡，坐拥千佛山下万亩森林天然氧吧，空气清新宜人，环境优势得天独厚，是无可复制的风水福地，也是济南最高端的绿色城中别墅。国华东方美郡，城市名流汇集之地，以现代超前的设计理念，演绎奢华城市别墅概念，诠释绿色生活的极致和终极别墅居住梦想。

国华东方美郡紧邻旅游路，向西直通舜耕路，向南可到二环南路，向北直达经十路，交通十分便利，距泉城广场仅5分钟车



程，坐拥城市繁华商业配套，满足您日常各种生活购物所需。

## 实力央企

## 秉承理念铸就经典

山东国华时代投资发展有限公司是大型中央直属企业的全资子公司，在山东主要经营清洁能源、房地产开发、物业管理、酒店管理、政府工程代建五大业务，目前公司资产规模达到135亿元。

自2000年山东国华进入房地产市场以来，凭借央企组织框架下的

规范操作、雄厚的资金实力、超前的开发理念、贴心的物管服务，通过建立完善的开发体系，迅速在山东各地开发了多个高端标杆性房地产项目：济南国华经典、国华东方美郡、国华印象，泰安国华经典、国华时代，青岛国华大厦，后续正在逐步开发的项目有济南国华新经典，济南国华时代广场等。

山东国华及项目也因此荣获“全国根治住宅工程质量通病活动示范项目”、“2014年中国房地产(齐鲁)领航企业”、“2014年中国房地产(齐鲁)典范豪宅”、“2014

年中国房地产(齐鲁)学区名盘”、“2014济南地产十大城市运营商”、“2014济南地产十大名盘”、“2014济南地产十大风尚楼盘”、“齐鲁名盘50强”、山东省建筑工程质量最高奖“泰山杯”等荣誉称号。

国华地产一直秉承“责任央企，服务山东”的企业理念，在肩负城市运营责任的同时，也已坚守社会责任、点亮城市文明为己任。用于承担更多的社会责任，为城市的发展贡献更多能量。