

## 首置门槛渐高,改善型房源集中放量

## 聊城岁末有望再掀一轮置业热潮

本报记者 张超

临近岁末,房企开始抢抓2016年最后的时间冲量,进入12月份,聊城楼市也迎来年前最后一波开盘小高潮,多个新老盘将推新品房源,而随着首置门槛的渐高和入市房源的丰富多样化,岁末有望再度掀起一轮置业热潮。

同时,伴随着首置门槛的逐渐提高,不少持观望心态的市民开始出手,不少项目呈现热销态势,紧俏楼盘更是火速去化,而随着别墅资源的稀缺,相较于中心城区总价百万左右的大平层,部分环境优,质量好,低总价的别墅也开始受到更多市民的关注。

## 首置门槛提高,刚需房源趋紧

此前,伴随最后两栋收官楼座的开盘面市,开发区刚需大盘星美城市广场全部可售住宅房源推向市场。其中19#楼优惠后实际成交均价突破5000元/平米,标志开发区难觅四字头楼盘。

现阶段,开发区在售楼座,除了星美城市广场外,普通住宅房源价格均已突破5000元/平米,从开发区储备的新项目上面来看,即将面市的星光·东昌丽都北区、当代

国际广场核心大组团、星光和园、星光清水湾项目均沿东昌路分布,地理位置也都比星美城市广场优越,销售价格或也在5000元/平米之上。

高新区作为优质教育配套引领的刚需置业者首选区域,分布有裕昌九州国际、华建1街区两个刚需主力大盘。从前期开盘情况来看,华建1街区高层均价已突破4900元/平米,稍好户型及楼层均价均在5000元/平米以上。

就主城区楼座售价而言,近年来,聊城城区西部片区一直处于供应紧张,新老盘青黄不接的状态,整个西部片区商品住宅供不应求。10月底,聊城西部刚需盘金立·文苑将正式开盘销售,推出项目所有5栋住宅楼座,在一定程度上缓解目前西部片区的供应紧张,而开盘价格价达到5600-5700元/平米。城北定位刚需的阿尔卡迪亚北区大部分楼座均价也已突破5000元/平米。

## 城区新建商品房渐趋中高端化

从产品定位来看,搭乘岁末班车开盘项目中纯刚需房源大大缩量,改善型甚至面向终极置业者的中高端产品在12月份集中放量,舒适三居、四居,奢阔大平层,复式,叠墅等产品层次丰富,改善型购房者选择增多。

步入2016年,水城楼市新房市场供应趋紧,到了销售旺季,市场上可供选择的楼

盘依旧比较少。而从未来入市新项目来看,2016年年末至2017年初预计入市项目主要以高端住宅项目为主,且均位于城市发展成熟片区,区位条件较好。其中,御润好家、荣盛锦绣学府、畅博东关国际、公园首府等项目将入市,这些项目从预计售价来看,多数都已步入高端序列,起步价或在6000元/平

米以上。

目前,聊城城区新建商品房渐趋中高端化,与此同时,地价上扬,商品房住宅库存持续减少,新楼盘入市迟缓,2016年供需结构紧张的形势很难迅速改变。而在供应短缺情况下,楼市成交旺盛,价格高企,多数刚需盘以产定销,城区房价或全面进入五字头起步时代。

记者手记&gt;&gt;

## 别墅,如何说再见?

今年“十一”长假期间,中国楼市迎来新一轮收紧调控大潮。自9月30日起直至黄金周结束,北京、广州、深圳、苏州、合肥等19个城市8天内先后出台楼市调控政策。至此,国内限购城市重新扩围至20个。

此后,国土资源部召开新闻发布会,表示将进一步从严土地管理。全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续,对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。同时,全国要严格限制低密度、大套型高档住房的土地供应,从而进一步调控住房供应结构。

据悉,对于别墅用地的严控,早在2003年有关部门就发布通知,要求优化土地供应布局 and 结构,停止别墅类用地的土地供应。此后,别墅类用地管控持续升级。与此前管控相比,国土部此次表态已涉及“联排别墅、叠拼别墅、墅级洋房”等低密住宅。

随着二孩政策的实施,目前市场上对别墅的需求依然旺盛,而业主也较为惜售。加上别墅用地的减少,未来更为稀缺。

聊城楼市虽尚未开始进行购房政策调整,但在全国购房收紧调控大背景下,购房者置业积极性受到刺激,或担心购房门槛提高,或担心聊城房价

继续快速上涨,国庆期间置业热情高涨。整个国庆黄金周期间,不管是中低端刚需楼盘,还是中高端改善型楼盘均出现快速去化态势。

今年国庆期间,古城高端别墅项目纷纷发力,光岳府项目由于受到10月8日房源涨价影响,前期意向客户集中成交,十一假期别墅、四合院、商铺成交30余套,成为十一聊城别墅市场靓丽风景。东昌首府二地块攻吉府9月30号盛大交房,中式大宅现房实景呈现,考究的细节、精心雕琢的建筑品质带来了产品热销。东昌御府上半年热销58套,9月20天内成交突破20套,十一期间亦受到10月8日起涨价的影响取得了不错的销售成绩,千万级城市豪宅走量不断。

长久以来,别墅一词始终与身份地位,生活品质密切相关,工业革命后被冠以国外多样化的开发理念,备受中高产家庭关注,应运而生的经济型别墅更是打破传统别墅置业的界限,深受更广泛人群的青睞,眼下,随着别墅类土地供应政策的收紧,别墅将逐渐成为一种稀缺资源,经济型别墅作为改善型房源置业者的现实选择,或将一道面临无房可售的现实考验,何去何从,给楼市留下一个长远的课题。

(本报记者 张超)

## 首付十万,住临湖美墅,免费享5年温泉会籍

## 盛世天湖暖冬看房团即日起航

本报聊城12月20日讯(记者张超) 由本报发起的2016年度“品鉴之旅”盛世天湖夏季看房团自启动之日,受到社会各界的广泛关注,适逢岁末暖冬之际,本报携手盛世天湖启动暖冬看房团,首付十万,尽享临湖美墅,详情致电报名专线0635—2125555、8277092。

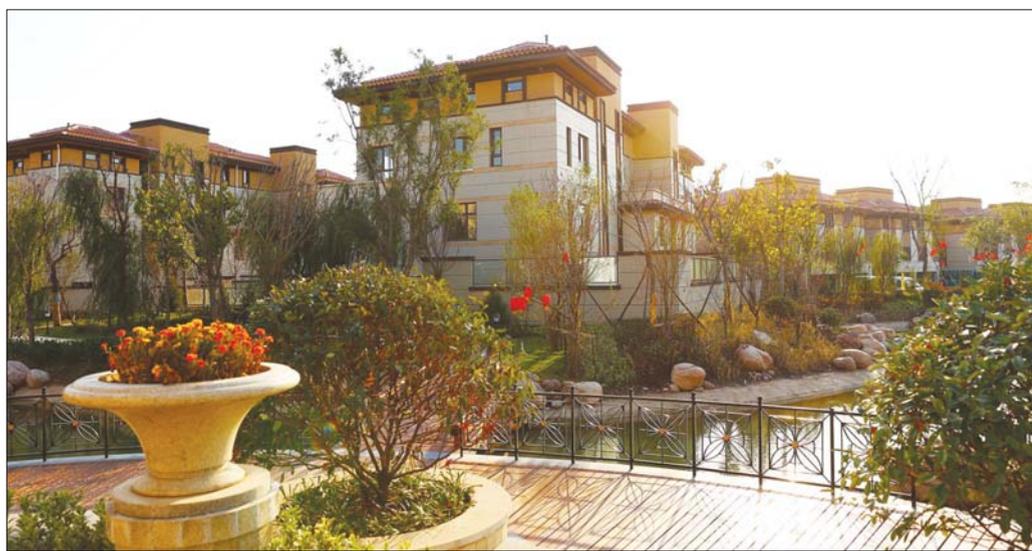
眼下,临湖而建的墅区错落有致的闯入眼帘,在暖冬余晖的映衬下,宛如一幅风景画,米黄色外立面还原住宅立面的时间本色,建筑整体端庄典雅,彰显居者的不凡气度。小区内的园林景观由普邦园林担纲,坡地式园林景观,让景观立面的造型层次拉开,园林设计丰富而多彩。现阶段,一期在建的楼座已全部开盘销售,物业形态涵盖双拼、联排,其中沿人工湖的为双拼设计。

现阶段,一期在建的楼座已全部开盘销售,物业形态涵盖双拼、联排,其中沿人工湖的为双拼设计。项目工期进展迅速,一期现已准现房发售。为便于购房者实地看房,项目在现场设计有两个样板间,分别为310m<sup>2</sup>-312m<sup>2</sup>I户型和373-377m<sup>2</sup>L户型北入户,两个样板间均为欧式风格装修设计,但前者倾向于简约,面积相对较小,可以说是“入门级”别墅;后者整体风格要奢华一些。

项目现场设计有两个样板间,分别为310m<sup>2</sup>-312m<sup>2</sup>I户型和373-377m<sup>2</sup>L户型北入户,两个样板间均为欧式风格装修设计,但前者倾向于简约,面积相对较小,可以说是“入门级”别墅;后者整体风格要奢华一些。从户型设计上来看,310--312m<sup>2</sup>I户型北入户端户为地上两层、地下一层设计,一层设计有客厅、餐厅、厨房和两个卧室,二楼设计有两个卧室,主卧南向连接大面积观景露台并配享私密书房、独立卫生间;北侧的次卧亦设计有独立卫生间。379--383m<sup>2</sup>的L户型北入户,为地上三层、地下一层的设计。

为满足更广大市民的置业需求,国庆长假期间,二期锦绣庄园190—275m<sup>2</sup>临湖美墅问世,多种建筑精华与一身的独特设计,美式别墅简约大气及庄园别墅的建造风格,一经问世,便引发全城关注,户户朝阳,阳光居所;情景露台,私家花园,全家庭空间优越生活户型。

据了解,盛世天湖为坡地退台别墅,整体规划有联排别墅和双拼别墅,共分三期开发,目前一期首推房源已开盘。小区内的园林景观方面,吸取美式赖特风格精髓,充分利用坡地地形、水系及其涵盖的其他自然因素,通过合理的布局和



实景照片。

对空间的巧妙处理,结合欧式风格的硬质景观,打造富有欧式风情的典雅景观。

规划借助地块内人工湖与地热的天然资源优势,建设低密度高级生态、环保度假别墅区与温泉度假村,项目地处聊城市新规划的“城南板块”中心区域,距新南环仅2公里,至主城区车程不超过10分钟,交通便利,地理位置优越,区域发展潜力巨大。项目规划总用地面积约944亩,总建筑面积约45万平方米,其中温泉度假区纯商业建筑面积约23万平方米,包

括建设温泉度假酒店、温泉度假村、水上主题公园等商业旅游设施;规划建设的高档别墅区总建筑面积约30万平方米,全部为独栋、双拼别墅及高层住宅。

适逢岁末来临之际,本报携手盛世天湖启动暖冬看房团,采用电话预约方式报名,只需提供姓名,预约人数,意向看房时间及前往方式(主办方安排专车或自行前往两种方式),将在现场根据适时登记信息确认身份,即可开启您的专属看房之旅。

## 看房团优惠:

## 首付十万,住临湖美墅

310—375m<sup>2</sup>美墅,户户朝阳,家家独院,恭迎品鉴!

暖冬行动:凡成交客户可获赠盛景温泉水上乐园(含峡谷造浪、环流河、儿童戏水池、高速竞赛滑梯、七彩滑梯、城堡、海浪池、巨兽碗滑梯、螺旋滑梯组合、温泉泡池、SPA水疗池等)5年会籍;

活动日期:2016年12月1日—12月31日