

有多少项目值得期待 有多少房子值得去买

2011 楼市, 让期待飞

刚刚过去的2010年, 新政频出, 调控不断。中国楼市跌宕起伏, 风云变幻。2011年, 在面对着楼市“调控年”里, 临沂打造三线城市最健康房地产市场的决心没有改变, 临沂楼市以刚需型住房结构为主、炒房较少、楼市基本无泡沫的基本形势继续维持。

应该看出, 在当前流动性过剩、通胀压力大的情况下, 楼市调控考验着各地政府的能力和决心, 既要遏制房价、保障民生, 又要稳定市场, 促进经济发展。调控政策是为了让楼市更健康的发展, 在新的一年里, 在开发企业、购房者及关注房地产市场的人们心中都会有所期待、有所关注。临沂楼市会有怎样的变化? 谁又是最保值、最有升值潜力的项目, 本报将在接下来的日子里, 逐一为您解答。

哪些楼盘最值得期待?

购房者最关心的是“什么样的楼盘值得购房者期待?”记者为此采访了临沂房地产业界的有关专家和一些品牌开发商, 大家普遍认可的“值得购房者期待的楼盘”主要应包含以下几点:

◎首先应该是手续齐全的正规楼盘, 这是我们所有期待的基础。近年来有报道部分城市由于限购导致小产权房热销, 但是充满着政策风险的小产权房无论怎样热销都难以称得上是期待楼盘。

◎项目与区位优势或城市发展同步, 这样的楼盘着眼未来, 具有前瞻性, 因而和规划成熟地段的楼盘一

样, 有很高的性价比。

◎项目占据着稀缺生态资源的楼盘。稀缺生态资源属于不可复制、具有永久性的资源。比如临沂的滨河板块, 就是最早起步的高档生活住宅区。

◎具备品牌和资金、技术等优势的优秀开发商开发的楼盘。他们或者具有雄厚的资金实力以规模取胜, 或者具有独特的优势以特点服人, 但统一的是, 他们具有深厚的开发经验和背景实力, 有眼光进行长线经营和长期规划, 可以为消费者提供更完善的产品及更专业的服务。

◎设计先进、居住环境优美、居住生活的需求。先进的设计, 是保证楼盘保值增值的重要因素。比如在几年前汽车还

未如此普及的时候, 就提前进行充足车位规划的楼盘, 必然是现在更加抢手的楼盘。随着城市人口密度的增加和高楼的增多, 有着良好绿化环境的项目必然是弥足珍贵。

◎售后及物业管理规范的楼盘。大量的事实表明, 良好的物业管理, 不仅是项目保值增值的重要因素, 也是衡量房屋出租租金等的重要指标。

概括起来, 值得购房者期待的楼盘, 必定是适合人们居住的楼盘, 而性价比、升值潜力、房子品质、公司品牌及项目规模等最受购房者关注。

最期待楼盘花落谁家?

依据特有的自然条件, 临沂市委、市政府规划形成“一河五片、组团发展、以河为轴、沿河而建”的空间结构。各个片区, 都有着自己独特的优势和发展特点。可以说, 没有不好的地段, 只需要把握地段的眼光和魄力。

兰山中心城区:

兰山中心城区是最早发展的片区, 也是目前成交量最集中的片区。成熟的配套设施和强大的经济支撑对购房者的吸引力还

是很大。不过, 在城区内可供开发的大宗土地很难得, 许多开发企业在不大地盘上精益求精。目前, 临沂市区的项目并不非常多, 不过需要旧城改造的片区仍然很多, 相信未来这里依然是开发的重要市场。

北城新区

前几年, 北城新区就是个大地, 到处修路、盖房, 晚上人烟稀少。现在已初具规模的北城新区在先进的规划设计和现代化建设下, 有烟波浩渺的人工湖, 鳞次栉比的大厦, 一个新城正在展现在世人面前。

如果说2009年以前, 在北城新区投资还要顶着一定风险的话, 2009年以后, 这些风险已经转化为收益。这个区域的楼盘也以规模大、档次高闻名。北城新区的开发也呈现出一定的脉络: 2010年前是高层占供应主流, 而今年这一片区的别墅、花园洋房等业态将集体发力。

河东区

半壁江山是河东, 河东区和经济开发也是人们公认的“价值洼地”, 尤其是沿河地段, 在兰山中心城区内的河西基本被开发完后, 这片水域的价值就越发凸显。

另外这片地区相对较低的价格, 也吸引了不少“新临沂人”, 一些来自县城和外地的购房者比山区的居民更乐意在这里购房置业。这里有足够的潜力, 也有足够的期待, 片区的配套设施发展, 或者将是决定价值的关键因素。

经济技术开发区

2010年末, 临沂经济技术开发区正式升级为国家级经济技术开发区, 这个从几年前GDP还是垫底、如今已经跃居全市第四位的片区有了更大的发展片区。这里也有“价值洼地”的美誉, 而开发区良好的工业基础、充足的产业人群让房地产的开发有着足够的底气, 五星级大酒店的建设、别墅的开发充分展示着这个地方的野心。

不过技术开发区对于兰山中心城区的居民来说, 要跨越现实中的“河”, 先要跨心中的“河”。正如几年前的北城新区一样, 或许谁先跨出这一小步, 未来就能领先一大步。

罗庄区

罗庄区在近年来风起云涌的楼市中显得有些沉默, 价格也是几个区中相对较低的, 不过今年以来以光耀地产、华创金桂

园、江泉国际等项目为代表, 罗庄开始发力。其实, 罗庄既有着丰富的人口资源优势, 又有着良好的工业基础, 无论从人口和经济上都有着巨大的消费潜力, 不同于河东区和开发区和北城新区, 罗庄区和兰山中心城区“天然连成一片”, 罗庄区的发展得天独厚。也许, 罗庄区需要的不是金钱和人口, 而是对于这个片区的信心和环境建设。

高新技术产业开发区

2月26日高新区重点招商项目集中签约仪式, 13个过亿元重点招商项目落户高新区, 涉及先进制造、光电信息、新能源、新材料、商贸服务等产业, 总投资112亿元, 用地5900多亩。其中包括“西部·新城”城市功能综合体项目, 总占地面积4350亩, 总投资80亿元。高新技术产业开发区的房地产也开始发力。高新技术产业开发区扼守着市区的“西南门户”, 随着城市的发展, 这里会有更多的发展机会。

关于2011年楼市还有很多美好的规划值得期待, 所以让我们的期待再飞一会儿……

(专刊记者田慧)



临沂市房产和住房保障局:

正确理解国家调控与临沂市场

前言: 从本期起, 我们将针对房产政策等方面的热点, 以及读者在购房置业过程中遇到的难题, 邀请有关部门进行解答梳理帮助。针对房价上涨问题这一市场焦点, 以及国家于今年年初出台的新“国八条”、对房地产市场进行调控这一市场热点, 临沂市房产和住房保障局为读者概括了临沂市场的特点和形势, 以及未来的做法。有问题的读者也欢迎联系《鲁南商报·楼市周刊》进行进一步咨询, 邮箱 tianhuiqwb@163.com。

2010年以来, 为抑制部分城市房价过快上涨, 国家实施了一系列的调控政策, 力度之大, 措施之严厉, 前所未有。新“国八条”主要的调控对象是目前房价高企, 泡沫化严重的各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市, 要求从严制定和执行住房限购措施。对我

市这种住房需求主要是自住型和改善型需求, 房价处于合理价位, 没有泡沫的三线城市, 应正确理解新“国八条”政策的最终目的是保持房地产市场平稳健康发展的实质。因此, 要结合本地实际, 出台相关实施细则, 既要确保遏制房价过快上涨, 又要防止出现过度下滑, 努力保持房地产市场整体的稳定性和连续性, 达到“总量平衡、结构合理、价格稳定”的总体要求。

近期, 国内已有部分一二线城市陆续出台了贯彻意见。按照市政府的要求, 市房产和住房保障局也在加强市场分析调研的基础上, 草拟了我市贯彻国八条加强市场调控的意见, 近期市政府将研究出台。调控的措施主要体现在以下几个方面。

一是增加保障性住房供应。根据国家和省要求, 保障性安居工程建设任务大幅增加, 由原计划的7968套增加到14500套。2011年计划新建保障性住房180

万平方米, 解决和改善2.75万户中低收入家庭的住房困难, 其中新建廉租住房700套、3.5万平方米, 廉租住房租赁补贴累计达到3090户, 新建经济适用住房1万套、60万平方米, 新建公共租赁住房3800套、23万平方米, 城市棚户区改造1万户、90万平方米。进一步明确建设用地、资金等方面的扶持政策。探索多种形式的保障性住房建设运营模式, 试行在商品住房中配建保障性住房。

二是严格执行国家房地产税费调控政策, 合理引导住房消费。严格执行国家关于个人转让住房营业税的有关政策, 严格执行差别化住房信贷政策。支持自住型和改善型住房消费, 严格控制各种名目的炒房和投机性购房, 抑制投资投机性购房需求。

三是从源头上加强土地供应调控。根据我市房地产市场发展实际, 科学合理地确定土地推出的节奏、数量、结构和价格, 加强土地放量管控, 确保商品住房

用地总体供应充足。

四是加强房地产市场监管。要切实采取有力措施, 强化工作责任, 加强房地产市场监管力度, 坚决贯彻落实各项调控政策, 保持房价基本稳定。组织开展房地产市场秩序专项检查, 对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理, 加大对开发企业捂盘惜售、囤积房源、散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处和曝光力度。严格限制各种名目的炒房和投机性购房, 抑制投资投机性购房需求。加强预售资金监管和存量房资金监管, 防范房地产金融风险, 损害购房者行为的发生。加强房屋中介和房屋租赁市场管理, 规范中介和房屋租赁市场发展。

五是加大宣传力度, 引导理性的消费需求。要建立完善信息发布制度, 及时披露房地产市场信息, 引导居民根据自身居住状况和经济承受能力理性消费。防止虚假信息或不负责的猜测、评论误导消费预期。

楼市动态>>

“光耀·荷兰水乡杯”女书画家优秀作品展开幕

本报讯 3月5日, 由临沂市文联、临沂市妇联主办, 临沂市女书画家协会、光耀·荷兰水乡承办的临沂市庆祝三八国际劳动妇女节“光耀·荷兰水乡杯”女书画家优秀作品展在光耀·荷兰水乡营销中心开幕。本次共展出书画精品二百余幅, 参展作品

题材广泛, 或精啄花鸟、鱼虫, 或铺墨山川写意, 或醉心人物情境, 或致力于书法线条锤炼, 意趣各异。女性书画艺术家和书画爱好者作品字里行间, 画里画外无不倾注着对沂蒙家乡的爱, 打造沂蒙巾帼艺术品牌的愿望。(田慧)

荣盛·香醍荣府 二批瞰景洋房预选

本报讯 3月6日, 荣盛·香醍荣府营销中心举行二批景观洋房预选活动, 成功预选客户当天可参与抽奖, 最高获得8888元购房优惠券。50多名客户成功选房, 并由一位陈女士摘得大奖。

荣盛·香醍荣府项目由山东荣盛富翔地产开

发有限公司开发建设, 2010年12月份首度公开亮相, 并取得了销售过亿的骄人的业绩。荣盛·香醍荣府开盘在即, 在开盘前认购荣盛·香醍荣府VIP不仅可以提前预约选房, 还可享受最高1.5万元VIP优惠和开盘优惠。(田慧)

滨河阳光高层房源即将公开

本报讯 滨河阳光高层项目即将面世。此次高层房源包括“楼王”在内的1-4号楼, 面积75-310㎡, 户型多样。现在售楼处已接受登记。

滨河阳光由临沂众盛置业发展有限公司打造。项目地处沂河沂河交汇处, 北靠世界景观湖、文化长廊、临沂市政

务中心; 南临沂河; 西接沂蒙路; 东临动植物园、阳光沙滩及澜泊湾大酒店。小区内商业、会所、停车位一应俱全, 并有高品质的幼儿园。项目总建筑面积100万平方米, 产品由多层洋房、豪景高层、叠加别墅组成, 满足不同寻求的客户。(李立军)

