

大盘领跑区域楼市

成为城市区域发展的主力军

2003年,二环东路东邻的楼盘因为在郊区遭遇销售困境;2007年,高新区被称为济南新东城;2010年,唐冶片区在恒大、火炬、东拓等开发商的带动下人气渐旺;2011年,天鸿·万象新天、恒大城的联袂开发,开发空白片区济南东北部吸引了大批市民争相抢驻……

随着奥体中心、西客站、滨河新区等城建规划的出台与实施,吸引了大批开发商“东拓”、“西进”。济南的城市版图不断扩张,郊区变新城,平房变高楼,公交、学校、医院、超市、公园等配套设施一应俱全,地产开发助推城市发展功不可没。

大盘造“城” 区域升级

济南东北部区域的王舍人镇,因为济钢、炼油厂的存在,一直给人“脏”、“乱”、“差”的印象。市区居民到这里买房子,几乎是不可能的。

然而今年发生的几件事情,使人明显感觉到区域改变的力量。恒大城开盘,热销近千套房源,除了周边地缘性客户,市里很多市民也成为业主之一。

“以前觉得挺远,走了一次,发现一点也不远。”不少业主有这样的感叹。据了解,不少客户选择在这个片区购房。

8月初,天鸿·万象新天签约历城二中,联合打造济南历城二中万象新天分校。“签约的新闻发布会一召开,明显感觉三房的销售速度加快不少。”天鸿地产工作人员介绍,“有不少市中心的业主为孩子上学,跑到这里购房。”

目前,济南城市发展的一个突出特点就是,大盘以造“城”的气魄大规模改造一个区域,使得区域有一个整体的、良好的发展前景,不少区域因此实现了脱胎换骨的变化,生活居住环境得以彻底改善,配套设施全方位完善提升。本来对原有区域排斥的置业者,往往以价格低或者地缘性的原因,成为首批居住者。



巨头联袂 老城勃发

西客站的建设开辟了济南西部房地产大开发的战场,纬十二路自然成为老济南城市中心与西客站新区的衔接地带;同时在绿地、阳光100、银座、新世界等地产巨头的开发下,以腾笼换鸟起步的纬十二路片区,具备了更

多的城市功能,城市面貌非昔日可比,俨然成为西部的城市中心。

从南段的中海国际社区到阳光100国际新城、新世界阳光花园,再到如今热销的绿地新里卢浮公馆,沿着纬十二路自南向北的片区,成为地产巨头密集、开发规模庞大,规划产品丰富的居住休闲中心。

老城区的样貌早已不复存在,中海国际社区以新开发片区为基调,打造济南南部一大生态居住城;阳光100国际新城改变了水泥厂的污染状态,绿地新里卢浮公馆打造了西部具有国际化气质的高端居住区。城市的魅力得以在房地产开发中延续。

(楼市记者 杨会想)

中小房企进军矿业防调控

市场调控,限购扩军,房地产行业面临的制约越来越多。但这并非表明这些企业就开始无可作为。近期在国内的A股市场上,就开始涌现一股“转业潮”,而主角就是中小型的房地产企业,而转投的目标都定在了“矿产资源”上。

上市房企进军矿业

据不完全统计,在过去

不到两个月的时间里,上市房企宣布进入矿产就已经达到五家。而除此之外,据统计,在去年就已经有近20家的上市房企开始进入到矿产行业,占据了上市房企总数的1/6。在这些企业中,大部分以中小房地产开发公司为主,其中就包括了中天城投、绿景地产、中珠控股等等。

暂时“转业”是迫于无奈

有分析称,这些上市房企转行的主要目的是图利,但记者了解到,进入矿业的大多数都是资金链比较紧张的房企,甚至有些资金已经开始面临断链。

换言之,这些中途转行的房企并非主动创造生钱之道,而是在被迫快速寻找缓解企业资金压力的方法。很多开发商都是采用大规模借贷的方式对项目进行开

发,银根收紧致使很多中小型房企无力贷款,在主营的业务都举步维艰。而相对的,目前矿业的发展仍有利可图,特别是在股票市场上。记者了解到,这些涉矿房企在公布收购矿业后股价普遍走高,甚至在大盘不稳的情况下仍然单边上行。在有利可图的现状之下,预计仍将有房企选择这种暂时的“转业”路线。(南方日报)

他山之石

北京出台卖地政策地价确定房价低者拿地

北京近期准备以“限地价、竞房价”的方式出让一宗住宅用地,引发业界关注。据北京市国土资源局有关负责人介绍,“限地价、竞房价”的挂牌交易方式,就是在确定地价的情况下,以“价低者得”的原则,由竞买人竞报未来在该宗地上建设的商品住房的销售价格,承诺房屋销售价格最低者为竞得人。

资料显示,本次出让的地块位于北京市门头沟区永定镇东辛庄村,土地面积约19万平方米,总建筑面积约38万平方米,其中商品住房面积约28万平方米,是近年来北京市西部地区推出的最大规模的居住用地。此番土地出让,除了能达到直接控制房价的目的,地方政府的土地收益也未受到损失。

上海首个公积金投资的公租房有望年内投用

上海市公积金管理中心最新公布的《上海市住房公积金2011年上半年运行分析报告》显示,今年上半年,上海公积金个贷规模同比回落,但公积金个人住房贷款占商业银行个人住房贷款比例逐步提高。首个公积金投资公租房

项目有望在年内分批投入使用。根据市政府的统一部署,今年下半年经适房申购工作将在全市铺开。市公积金中心表示,已专门开发了“经适房贷款预约排队系统”,将通过“集中预约、分散受理”,减少经适房贷款申请人的来往奔波。

深圳限购前“三套房”可提取六成住房公积金

8月初,深圳住房公积金管理中心公布了经深圳市住房公积金管理委员会审议通过的《深圳市住房公积金提取管理暂行规定》,并于9月1日正式实施。记者了解到,与此前的征求意见稿相比,该规定进一步降低了提取门槛。深圳市住房公积金管理中心针对社会上的意见

和建议修改完善了《提取规定》。修改内容包括:市民租房、购房、还贷提取住房公积金的条件不仅降低,时间限制也大幅度放宽;原社保住房公积金存量资金的提取也将采取“老钱老办法”,住房公积金还可用来交装修费、物业专项维修资金等费用。

广州或将停建经适房 以回购促循环使用

广州市国土房管局相关负责人表示,广州未来将有可能停止建设经济适用房,官方也将积极回购已售保障房,促进循环使用。按照规定,经济适用房5年内不能转让。广州制定经济适用房管理办法以来,如果可以交易的话,

最早一批销售的经济适用房也是在2013年。现在已逐步降低经济适用房在保障房中所占的比例,并正在研究更加严格已售经适房和限价房的转让交易。必要时,政府有优先认购转让交易的经适房和限价房的权力,以便循环使用。

省城公寓市场逆市飘红

2011年房地产新政下,省城公寓房现出“价值”,上市产品销售势头一路看好。鲁商国奥城、华强广场、丁豪、发祥一号公馆等优质公寓因地理位置的稀缺性、产品区域的唯一性,引领了省城公寓市场。



公寓销售火爆

采访中发祥一号公馆销售经理说:“上周末推出精装现房公寓20套,短短三四天已经销售过半。40-110平米的中小户型得到一些中小企业公司老板、外教等高端消费群体的青睐。”据悉,发祥一号公馆的精装现房公寓,以每平方米7900元起价格得到了市场的认可,其产品特性也充分体现了公寓投资、自主、办公三位一体的特征。

据悉,7月下旬,丁豪广场公寓首期正式开盘,当天销售率逾85%。其产品包括星级酒店、商务公寓、商务办公及商业。由于不在限购范围之列,当天80平方米两室两厅户型售罄。目前40、60平方米的小户型也迎合了当前市场的投资需求,咨询购买者有增无减。与此同时,华强广场商舖化公寓更是在地产业界表现出不俗的销售业绩,首次开盘销售额达5亿元,打造环渤海规模最大的电子信息产业综合体,也是省城济南首个商舖化公寓。30-60平米的主力面积,依托华强电子世界的产业拉动作用,不仅具备了传统公寓办公、居住等功能,也具备商舖的产品展示、交易、电子商务等功能,这种新型的公寓房概念也获得了市场的认知。问及品牌进驻情况,华

强广场销售经理称:“华强广场楼盘定位高端城市综合体,吸引了中国国电、中国银行、华润东阿阿胶、香港远东集团等知名企业落户;还引进了闻名全球的万怡国际酒店,银座商业也将进驻该项目,楼盘配套自成一体,增强了其价值性与稀缺性。”

公寓渐成投资新宠

作为精装LOFT公寓,2011年济南房地产市场上也开始崭露头角,国奥城成为精装LOFT公寓首当其冲。调研中获悉,国奥城作为东部奥体片区的全精装标杆公寓,项目既对空间进行全面硬装修,也配备了家具、家电等软装装修,真正实现了拎包入住,作为LOFT精装公寓在济南的首个精装LOFT产品,45-110平米灵动户型大受追捧。

很多业内人士表示,由于住宅市场购房门槛的不断提高,很多投资力量转向总房款较低、配套齐全的精装小户型公寓产品。对于投资者来说,小户型公寓更符合投资人分散投资、风险控制的要求,加之优良地段的精装小户型深受高级白领青睐,租金回报丰厚,同时本次调控政策并未对该类产品进行限制,或将成为济南市场投资力量的新宠。

(楼市记者 贾婷)