

规范精装房,举刀还要砍到位

■楼市新评

本报记者 刘万新

近日,针对市场上精装房存在的诸多乱象,济南市相关部门出台文件对预售商品房的装修进行规范,核心有两条,一是要求装修商品房要明示装修价格,第二是严禁改变商品房的装修设计标准。

这则规范精装房的政策出台非常及时,直指最大的市场

乱象精装房问题,是对房地产进行精细化调控的举措,落实了中央“房住不炒”的楼市大政方针,是对近期国家针对30城楼市调控升级的有力回应,有利于维护购房者的利益。

但是济南市精装房政策出台后,根据近日调查情况看,精装房市场仍存在三种问题。第一种情况是,部分楼盘规避调控,仍对房价进行拆分,借精装修大幅变相涨价;第二种情况是,个别楼盘对精装房没有公示,或者公示了没有主动告知购房者,再

或者只公示了装修标准,没有公示具体价格;第三种情况是,部分楼盘虽然公示了价格,但是价格存在虚高现象。

利用精装房进行网签价格拆分,其实是变相抬高了市场价格,规避政府监管,扰乱了市场秩序,不符合现在的宏观调控政策。而不公示精装标准及公示精装不到位,实际上是对购房者权益的无视,一旦到交房环节,往往会因为装修标准产生无数纠纷。从以往来看,有精装经验的开发商都疲于应

付,对于那些初做精装修的楼盘,最后买卖双方都会因此而伤痕累累。

虽然此次新规对这两条都做出了明确的规定,但是在监管措施上,尚没有明确的说法,也导致一些开发商在新规出台后,仍然作出了违规行为。因此我们也希望相关部门出台更为详细的监管细则,真正把这一好政策落实到位。

至于精装房的精装标准及定价问题,那就不是建委一个部门的问题,需要物价部门配

合,各部门一起努力,制定行之有效的一套政策。

目前来看,无论是从全国和山东的政策,还是从资源调配的角度,精装房都是大势所趋,但是从毛坯房到精装房,产生的市场乱象确实也很多,要做到位还需要很大一步,这一过程中需要更完备的政策监管。

政府此次出台政策规范精装修市场,已经表示了决心,刀已经举起,不过只有砍到位,才能从根本上解决问题。

西客站片区:刚需向改善型发展

下半年项目集中入市,价格将趋平稳

近年来,济南西部新城发展步伐逐渐加快,各种商业配套等也在完善,特别是济南国际医学中心的规划和建设,让片区发展潜力越来越大。随着片区发展,入住人口增多,楼市也迎来上涨的行情。近日,记者来到西客站片区进行深入探访,片区在售楼盘不多,大多数项目将集中在下半年开盘,片区房价已经超过两万,预计下半年将有更多改善型产品入市,房价或趋稳。

本报记者 谷婉宁

西客站片区项目扎堆 新盘多集中下半年入市

随着西部新城发展加速,片区的楼盘逐渐增多,从过去楼盘少销量低的状态,到如今楼盘扎堆,购房者热情上涨,确实变化不小。7月6日,记者实地探盘发现,目前西客站片区有地平西棠甲第、鑫苑世家公馆、西部新城济水上苑、金科城等近三十个项目,大部分项目集中扎堆在片区西北部。

片区内别墅、洋房、小高层、高层产品均有,以精装修产品为主,还有部分毛坯产品。鑫苑世家、地平西棠甲、锦绣首府第等楼盘,都陆续推出洋房、小高层、高层的精装修产品,该片区内的精装修产品价格基本在16000元/㎡—18000元/㎡左右,但随着后期高价拿地的开发商入市,价格依然有上涨空间。

该片区内的毛坯房价格相对较低,济水上苑、杨柳春风等楼盘还有部分毛坯房,据济水上苑置业顾问介绍,由于政府限价,这里的价格在13500元/㎡以内,该楼盘大部分楼栋已经售罄入住,目前所剩房源不多,但后期还会有加推。记者又来到杨柳春风售楼处了解,但是目前毛坯房产品还未定价,预计11月份开盘。

虽然西客站片区项目众多,但售楼处并不是很火热,因为目前开盘在售的楼盘较少,大部分楼盘集中在7月中下旬、8月份,或者8月份之后开盘、加推。

配套逐渐完善 片区内房价已突破两万

自2011年西客站建成,片区内的入住率逐渐增高,各种配套设施开始提上日程。2017年宜家、麦德龙

超市的开业,助力西部新城发展更进一步,填补了济南无国际性商超的空白。6月8日,济南国际医学中心规划草案出炉,该片区总面积35平方公里,规划居住人口24万,重点打造“医、教、研、产、养”五大产业集群,将成为集医疗、教学、科研和预防保健、健康旅游、康复医养为一体的大健康产业园,弥补西部医疗产业发展的不足。

6月28日,36个新动能项目集中签约落户槐荫区,济南西部也将迎来首个商业综合体。据悉,该项目将于下半年动工,包含酒店、办公、购物广场、公寓等业态,预计2021年商业部分开业。据相关负责人介绍,项目位于济南国际会展中心西侧,总建筑面积达107万平方米,投资约100亿元。

随着西部新城医疗、商业、交通等配套的丰富,片区内的生活及产业配套逐步完善,济南西部新城迅速发展壮大,越来越多的购房者愿意在西部安家置业,开发商大量入驻,高价拿地,而房价也跟着水涨船高。

记者在中建锦绣首府的售楼处了解到,西客站片区内新入市的楼盘中建锦绣首府房价将要破2万元。据该楼盘置业顾问介绍,该楼盘售楼处近期刚刚开放,属于精装修产品,目前还未开盘,房价未定,价格区间会在24000元/㎡—26000元/㎡之间。“去年年底,中建在西客站片区拍得4个地块,当时的楼面价就已

破万元,所以今年产品入市后的价格至少要在两万以上。”置业顾问说到。

改善房源成区域主力 下半年楼市将平稳度过

“随着西部新城的配套规划越来越清晰,片区内人口增多,像龙湖南景台等高端改善型的楼盘开始逐渐涌现,也受到不少购房者的追捧,这说明西部片区逐步从刚需向改善型发展,这也是人民群众对美好生活的追求。如果今后一段时间,没有新的政策调整,整个西客站片区将进入到一个价格平稳的阶段。”山东财经大学房地产业务发展研究中心副主任孙大海说。

未来西客站片区或许会跟长清片区实现真正地片区融合,虽然现在两个片区中间还有很大的空档,但随着轻轨、高架等连通道路的发展,会让彼此越来越“近”,也会跟黄河北实现联动,带动周边区域发展。

虽然目前西客站项目众多,但是新房的供应并不多,对于想要在西部置业的购房者,山东财经大学房地产业务发展研究中心副主任孙大海也给予了建议,“下半年西客站片区的房价走势会比较平稳,倒不急于一时买房,但如果有刚需,改善需求的购房者,真的有需要,该出手时就出手。如果是要进行投资,目前并不是一个很好的时机,下半年房价的上涨空间并不大,暂时可以等一等。”



西客站片区供应并不多

■楼市资讯

济南鲁能2018泰山“平安少年”安全知识选拔大赛启动仪式举行

7月6日上午,泰山“平安少年”安全知识选拔大赛启动仪式走进鲁能领秀城社区,以润物无声的方式,普及青少年安全知识。泰山“平安少年”安全知识选拔大赛是第32届泰山国际登山节系列活动之一,通过线上安全知识问答、线下安全知识研学游等多种方式,选拔出32名7-12岁泰山平安少年。届时,与奥运冠军、文化名人以及各界成功人士,一起向全国人民发出倡议:每天锻炼一小时,健康生活五十年,幸福生活一辈子!号召全国青少年及全社会关注青少年安全问题,传达平安、健康、快乐的祝福。线上安全知识问答采用爬泰山的创新游戏形式答题闯关,不单调、不灌输的方式教给孩子安全知识。成绩优秀的小朋友将获得荣誉证书和丰厚的大奖。线下安全知识研学游为期三天,在风景优美的景点举办丰富多彩的夏令营活动,让孩子们在寓教于乐中掌握安全知识,健康成长。启动仪式最后,山东省体育产业发展中心、山东省体育总会、泰安市体育总会、泰安市体育局产业办等领导与奥运冠军林伟宁、山东鲁能巨富开发有限公司领导共同为活动启幕。

积极践行央企社会责任,济南鲁能将社区里孩子的安全视为首要责任,细心呵护孩子健康安全的成长。我们满怀敬畏与憧憬,希望倾尽全力把所有专业且用心的美好传递给鲁能业主,善待孩子成长的每一个环节,真正让孩子受益。