



“金九银十”上演楼盘销售旺季

买房需要注意九大事项

每年的“金九银十”都被认为是房地产市场的热销时节。整个九月份，临沂各大楼盘纷纷推盘，举办各项优惠活动和促销活动。随着十月的到来，出手买房的人相对以前也会很多。那么这段时间买房，要注意什么呢？记者采访了临沂几大楼盘置业顾问和房地产专家，为准置业者提供一些建议。

首先是特价房。销售旺季，一些楼盘为了资金回笼，必然上演特价房、打折优惠活动，购房者面对打折、优惠，一定要睁大眼睛，不要被所谓的打折迷住了眼。

是否会烂尾。是否会烂尾，买期房之前还的确不是太好看，但完全可以几个因素反推。业内人士分析，开发商资金链是否会有问题，开发进度怎么样，欠银行贷款还得怎么样，办理了售楼的相关证件没，前期买房的业主有什么怨言，是不是品牌开发商开发的，降价、打折是不是极其疯狂，等等，可以从这些方面发现开发商是否

可靠，其开发商的房子是否值得购买。

地段是决定一处房子价值的重要因素。每个城市，中心城区的房子往往最为珍贵，当然在这个大前提下，不要忘记中心城区内的小地段是否方便，如出行、购物、娱乐、健身、就医、就读等配套设施是否完备。也有住在好地段而购物就医等不方便的，这样的地段价值就要降一些。当然，目前稍微偏远一点的地段，比如北城新区北部的一些楼盘，或者开发区等地，不一定就一无是处，至少其目前价格较低，安静，适合养老，以后升值空间也相当大。

价格是很多置业者购房时首要考虑的因素。同一地段，各楼盘

的价格有时有很大的差异，购房者应从户型、面积、实用功能、小区配套等方面去对比，找出最便宜的，又能令自己最满意的房子。

一般情况下，买房应细算以下几种费用。一是配套费用，配套设施是必须的，但未必越多越高档越齐全就越好，否则自己要付的服务费就越多；二是物业费，物业费的高低在一定程度上反映了物业服务的水准，但是高收费未必是好的服务。三是开发商的开发成本，通过分析计算这些费用来确定房价值不值。

在钢筋水泥的都市中，你的爱车是否有“安身之所”？随着临沂城市的发展和人们生活水平的提高，无论是

出门停车还是小区，车位都显得弥足珍贵，成为一个至关重要的概念。对于一般的小区，车位比能达到1：0.6就可以了，如果是高档别墅一般要在1：2以上才够用。

绿化率是小区的人文居住环境的体现。绿化率则是指规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。有的开发商喜欢说“绿化率”，而回避“绿地率”的概念，这是因为绿化率的计算是一个相对模糊的概念，绿化率计算的是树冠面积，而不是实际种植面积，以树冠面积计算，就是指树冠在地面投下的树荫。所以，同一个小区的绿化率肯定比绿地率要高很多。从生态小环境的营造和后期的保养要切记一点：小区

内种草不如种树。

现在许多楼盘都注重以特色取胜，有的以绿色为特色，有的以节能为特色，有的以运动为特色，但不论哪种特色，都须能够真正兑现，所以最好能将特色的具体内容写进合同。

哪怕买的房子仅仅只是用来居住，也要考虑到投资价值。住宅使用起来不是一朝一夕的事，因此购房者应注意今后使用中有可能出现的人口变化，以及居住设施的发展。即使现在所买的房型是比较超前的，也应考虑随着变化因素的出现，房型功能结构是否有继续改进的余地。只有可持续发展的住房，才能随着时间的推移，不但能保值而且还有升值潜力。

(专刊记者 王鲁娜)

冠亚星城3期新品 全城公开

冠亚集团——中国房地产百强企业，房地产一级开发资质。我们不只是单纯地建造房子，而是在创造一件艺术作品，为城市创造一种美丽生活。为了建筑的品质，我们不遗余力；为您的生活，我们独具匠心。追求品质，拒绝遗憾！

占 一条大街

立踞未来城市CBD一条街，城市核心话语权就由你来掌握。

CBD区域意味着尊贵和财富，冠亚3期立踞城南CBD，居开发区经济大动脉——沂河路之最繁华地段。雷迪森星级酒店、名都国际、开发区行政办公大楼、鲁信国际会展中心、九州超市、百易家装饰城等自西向东依次排开。冠亚四期10万平米大型商业广场，建成后将是集购物、休闲、娱乐、美食为一体的大型SHOPPINGMALL，满足城市精英一站式消费需要。



享 三大配套

空间的规划，决定享受的尺度。上流生活需要规划出一个出彩的空间，4000平米全龄化会所，室内配备恒温无边际泳池、原味欧式咖啡厅、红酒室、雪茄房、SPA馆等为尊贵居者量身打造；近3万平中央公园，正如香榭丽舍大道之于巴黎，冠亚精心打造三重立体化园林，承袭皇家园林的雍容；国际标准12班双语幼儿园，让孩子赢在人生的起跑线，让孩子灵心慧性智胜未来。

聚 一种“品”质

临沂“品”字结构建筑体藏风聚气。从风水角度来说，“品”字体能较好地形成藏风聚气拢财之势，符合中国传统风水学原理；从空间布局上讲，“品”字建筑体向外打开了空间，实现塔楼罕有的户户通透，采光较好，大大增强了居住的舒适感；从实用角度来说，一梯三户的设计，大大降低了公摊面积，节约居者的购房成本。

多 一点用心

品牌艾嘉物管，让您更安心、更放心、更舒心。

冠亚星城礼聘拥有多年服务高档社区运营经验的艾嘉物业为服务顾问，为您提供360度全方位优质服务。艾嘉物业采用现代科技：周界防越报警系统、楼宇可视对讲系统、家庭安全防范报警系统、电子巡更系统……让您24小时居家无忧，在这里，交房与供暖同步，在这里，洁净触手可及；在这里，安全随心享用；在这里，拥有最温馨的家！



给爱 一个家

超低公摊百变户型的空间感受
电梯美宅的舒适感：6层洋房无法延伸视野，超高高层有点高处不胜寒，还好，冠亚3期有小高层；
浪漫飘窗的韵律感：喜欢在窗边欣赏风景，孩子喜欢把玩具摆在窗台，还好，冠亚3期有飘窗；
观景阳台的延伸感：77平米2室2厅，总觉得空间有点压抑，还好，冠亚3期有超大阳台。

