



城市花园洋房渐成稀缺品

专刊记者 夏超

首层带花园、顶层露台花园、层层退台、低容积率、高绿化率……对于花园洋房的这些特征,购房者向来没有抵抗力。这么多年过去了,无论房地产市场的国际化程度变得有多高,人们对花园洋房的热爱却丝毫不减。



资料片

洋房“长高”向经济型转变

有机构市场分析人士告诉记者,就烟台洋房市场而言,呈现出以下几大特点:首先,随着容积率指标的攀高,现在的洋房正逐渐“长高”,已经从之前的4-5层增加到了6-8层;其次,洋房的品质也逐渐由之前的偏舒适向经济型转变,面积也有缩小的趋势;再次,容积率增高也导致了洋房在规划布局方面,多采用了围合式或半围合式布局,一方面减小视线干扰和空间局促,另一方面提高洋房的量。在营销卖点方面,出现了独栋洋房、

精装修洋房等概念。

花园洋房将会越来越稀缺

有业内人士认为,花园洋房满足了“院错退露”的概念,且每户都有花园、露台等开放空间,是较为舒适的居住产品。事实上,烟台人对花园洋房情结不但没有减少反而有所增加,比如新近推出的柏林春天、富丽·紫金山庄等,都受到了购房者的关注。

在采访中,不少业内人士表示,目前烟台市场上涌现出大量花园洋房,目前在售的不少花园洋房项目,开发规模都不小。作为体量较大的项目,

需要通过多条产品线来完成销售,加之花园洋房本身的需求量又很大,总价又比别墅低,因此开发商规划少量花园洋房物业丰富产品线。同时,这也是回笼资金的好办法。长远来看,无论是从规划层面还是开发商的经济层面分析,花园洋房都将会是越来越稀缺的产品。

舒适度或成首选

对于购买底跃的购房者,专业人士建议选购时应多关注下沉空间的设计,避免购买到采光不好的黑房子。因为下沉空间除了满足储物的功能以

外,现在更多的成为主人的一个开放式空间,用来接待亲朋好友。除了关注下沉空间以外,花园洋房的外立面、建筑风格营造也很关键。西班牙洋房、英伦风等,各种风情洋房将会增加建筑美感,为物业保值增值。

花园洋房作为改善居住品质的升级型产品,购买者对其舒适度要求势必更高。目前烟台市场购买花园洋房的客户多以中年人为主。考虑到随着年龄增大腿脚不便等因素,建议购买者即使购买花园洋房这样低密度的建筑,也应购买带有电梯配置的花园洋房,让居住更舒适。



一周城市动态

◎北京 鼓励开展“以房养老”试点

北京市民政局的网站发布“十二五”时期老龄事业发展的规划,首次提出“以房养老”的概念,鼓励商业保险企业、商业银行或住房公积金管理部门开展“以房养老”试点业务。北京市老龄办相关人员表示,目前正在对“以房养老”进行论证研究,针对企业的相关鼓励的措施也在研究中。

“以房养老”也被称为“住房反向抵押贷款”或“倒按揭”,是指老人将自己的产权房抵押给金融机构,以定期取得一定数额养老金或接受老年公寓服务的一种养老方式。

对于此次在规划中提出“以房养老”,北京市老龄委相关人员表示,这并不是说政府部门要去开展,而是由政府来鼓励企业等相关机构去试点开展这项业务。

◎深圳 信贷额度全面告急 贷款利率年前再提高

银行贷款利率眼下涨声四起,此前一直处于贷款利率“洼地”的首套住房贷款利率近期在深圳全面走高。近日,记者采访获悉,刚刚踏入四季度,就有不少银行的信贷额度全面告急。在信贷供应紧张大环境下,有业内人士预计,银行贷款利率年前将“水涨船高”。

目前银行在投放贷款时,按照监管部门要求,每季度投放不超过年度信贷额度的3%,每个月信贷投放不超过每季度信贷额度的4%。因此,在每个季度之间和每个月之间,银行有灵活调节的空间。

深圳一金融业内人士称,对于商业银行来说,“早放款早受益”。为此,银行在做信贷计划时,往往将年底的信贷投放占比设定得较小。近两年来,监管部门要求银行平稳放贷,这种情形缓解了不少。今年银行信贷额度缩小,到了年末,该因素还是不能忽视。

◎济南 商品房 周成交量1103套

10月17日-10月23日,济南市共成交商品房1103套,环比前一周增加了13套,环比上涨1.19%。其中住宅成交745套,环比前一周减少了74套;办公写字楼6套,环比前一周减少了3套;商业用房43套,环比前一周减少了3套;车库7套,环比前一周减少了2套;地下室217套,环比前一周减少了3套;厂房0套,环比未变;其它56套,环比前一周增加35套;公寓29套,环比前一周增加了3套。

上周楼市成交起伏不大,最高成交量出现在周四,为214套,随后持续下滑,周日以147套收尾。相对于前几周的大起大落,上周济南商品房成交量显得相对平稳。金九银十已经接近尾声,济南房地产市场并未出现预期的回暖。据数据监控中心统计,10月份的第三周7天时间内,济南市商品房成交1103套,其中住宅市场共成交745套,单天成量基本保持稳定。继续楼市调控政策不动摇,抑制房价过快上涨,是2011年楼市调控的主旋律。在这样的大背景下,虽然济南房价没有出现大规模下跌,但是上涨动力明显不足。一些专家学者纷纷预测:房价向下的必然性增大。加之各大银行先后调整贷款利率,这一举措,使得本就寒风瑟瑟的楼市“雪上加霜”。在省城,对于购房者来说,提高了房贷利率已经算不上坏消息了,因为济南有好几家银行已经干脆停止了个人房贷业务,相比之下,能贷到款已经不错了。

奥林峰情为什么不降价

奥林峰情自推出三期领誉以来,一改往日中档形象,成功实现华丽转身,成为福山高端物业领军者。领誉开盘在即,在市场普遍观望和低迷的状况下,领誉依然坚持走高档路线。那么,领誉何以能代言福山高端物业?奥林峰情为什么不降价?

政商核心区 千载宜居之地

奥林峰情所处的县府街正是福山政商核心,地段决定价值。另外,县府街与西山路交汇之处自古以来就是人丁兴旺之地,据历史记载,已有无数代人在此生息繁衍,可谓千载宜居之地。做为旧城改造项目的奥林峰情在这样一个千载宜居之地重新筑起一座城,一边拆迁一边建设,拆迁成本也提升了本区域的价值。

依山而建 文化底蕴丰厚

奥林峰情依积金山而建。旧时,积金山上松柏成林,山溪潺潺,百花竞妍,百鸟争鸣。山虽不高,但临城拔起,别具风姿。登山俯瞰,福山城内外景致尽收眼底。金大定癸卯年间,在积金山巅修起通仙宫。通仙宫规模雄伟古朴,内有道

家全真派创始人王重阳、马丹阳遗像及诸多文人墨客的诗碑。此宫建成后,引来众多文人骚客赏峰观月、吟诗作赋,使得此处的“仙峰夜月”称为福山八大景之一。如今,美景虽已不在,但积金山文化和其丰厚的历史底蕴成为奥林峰情优秀的文化遗产。

顶级配套 尊享优越生活

奥林峰情是烟台唯一一家拥有6000㎡文体中心和6000㎡青年公园的项目,小区内别园林景观达到别墅级,还配套建设有幼儿园、高尔夫练习场等。健身活动场地针对不同年龄段的人设计,孩子、老人和年轻人都可以找到适合自己的活动场地。

品牌建材筑就品质社区

奥林峰情小区一二期业主现已入住,每个到小区参观的客户都会对小区所用建

材赞叹不已。领誉的外墙更是采用高档保温材料,安装三菱品牌电梯,为业主提供安全保障,窗户所用中空双层玻璃更能很好地隔绝外界噪音,为业主提供一个安静、舒适的居家环境。地下停车场直达入户门的设计,既方便又快捷,奥林峰情绝对堪称品质社区。

本地开发商 专注做地产

奥林峰情由山东鑫汇房地产开发有限公司开发,作为本土开发商,鑫汇地产是一家按现代企业制度创建的专业性房地产开发公司。公司自成立以来,坚持以“品质铸就品牌”的信念,坚持让每一寸土地成为经典,以人文赋予产品高度的生命力。公司始终坚持以“专业、诚信、务实、进取”为发展目标,为创造更为优质先进的居住产品而不懈努力。

新天地物业 福山唯一三星级物业

新天地物业管理有限公司注册于2004年6月,专业从事居民小区物业管理,具有烟台市房产管理局颁发的《中华人民共和国物业管理企业三级资质证书》,也是福山唯一三星级物业。2011年1月,新天地物业公司被烟台市政府和城乡建设局授予《二0一0年度烟台市物业管理服务优秀企业》和《烟台市2010年度物业管理优秀小区(项目)》双优称号。不仅如此,新天地物业的各项服务更是赢得了一期和二期业主良好的口碑。

奥林峰情·领誉开盘在即,之所以能代言福山高端物业,之所以能赢得口碑和赞叹,之所以能坚持不降价,只是因为,奥林峰情具备这样的特质,她值得追求生活品质的人拥有。

奥林峰情·领誉品鉴专线
0535-8010777/8010888。