

“炒房时代” 终结

差异化调控发力楼市供给端

3月5日十三届全国人大一次会议上的政府工作报告中指出:坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实地方主体责任,继续实行差别化调控,建立健全长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求,培育住房租赁市场,发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让广大人民群众早日实现安居宜居。

政府工作报告中再提“房住不炒”,可以视为是为2018年的楼市调控定下了基调。本轮调控自2016年开始,随着楼市调控政策强化,房地产交易的成交量和成交价逐渐回归理性,市场出现明显降温,“炒房时代”也面临终结。

投资客正加速离场

楼市降温的一个明显信号是,房价回归理性。据国家统计局2018年2月24日发布的数据,2018年1月,一线城市新建商品住宅销售价格同比由上涨转为下降,二手住宅销售价格涨幅连续16个月回落,1月比上月回落0.5个百分点;二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅分别比上月回落0.2和0.4个百分点;三线城市同比涨幅分别回落0.4和0.3个百分点。这与严调控的基调不无关系。

世界 500 强 绿地国际城 洋房样板间开放

本报济宁讯(记者 曹梦溪)3月10日,绿地国际城洋房样板间开放,“一宅两院花院洋房系”富含人文圣城名流韵味,一个聚焦于文人雅士生活的洋房舞台,由此拉开大幕。

世界 500 强, 济宁升级力作

绿地控股集团,被誉为中国豪宅专家与中国领先的城市运营商,布局全国25省市,并作为中国实力名片蜚声海外。目前全球10大超高层城市地标,其中4幢绿地建,并有纽约本世纪最大单体项目大西洋广场,洛杉矶中心区大都会,英国第二高楼等。绿地控股集团首驻济宁时,便奠定了“做政府所想、为城市所需”的开发理念。以国际视野深耕中心区,为建造更好济宁人居贡献力量。2017年,绿地控股集团成立济宁城市发展公司,未来深耕济宁,辐射周边,开发力度再次提升。

绿地国际城, 高端生活目的地

济宁绿地国际城是世界500强企业绿地控股集团在济宁开发建设的首个项目,2017年项目销售总额17亿元。目前一期全部交付,二期在售。二期总建筑面积61万方,容积率1.85,产品业态涵盖洋房、小高层、高层,是名副其实的市区低密高端住区。首期将开发12栋六层花园洋房、19栋11层电梯洋房、7栋高层。活动中,记者随机采访了几个购房客户,他们赞不绝口的是绿地国际城十大标准——1、建材好:住宅统一采用世界500强建材标准;2、生态宅:装配过滤PM2.5的生态新风系统,保护人体;3、地段好:主城区,紧邻万达商圈;4、学校好:实验小学和实验初中就在社区口;5、安防好:360°天使之眼监控;6、安全性:7度抗震建筑,360°防雷防雷涌社区;8、降噪好:3层中空玻璃,同层排水系统;9、服务好:全国标准五好社区,国家一级资质物业;10、规格高:连车库也做到精装大堂。

大家风范, 花院洋房

绿地国际城花院洋房,依托七重景观设计,花、院、宅合一,造就独立空间。电梯直接入户,室内空间针对老中青不同习惯不同设计,顶层产品独创“露台宅院”。绿地国际城花园洋房,开创济宁文人雅士国匠之风,圣城千年名仕风范开始复兴。

常人言,幸福生活来源于一套大品牌好房子,碧桂园·中央公园的独具优势带你细品一步到位的智美生活。检修无门 VS 世界500强保障——普通住宅聘请装修团队,分散而无专业认证,导致日后追责无门。千亿碧桂园拥有世界500强的匠心担当,肩负全国房产三甲的企业责任。从认购之初到今后入住始终将业主的需求放在首位。纷扰无常 VS 花园秘境——普通住宅由于通常临路而建,造成道路清洁不到位,屋外道路脏乱、尘土飞扬,不仅影响居住环境,更对家人身心健康造成隐患,而难以避免的噪音污染,无疑影响居住心情。碧桂园·中央公园踞于

本轮调控遏制投机炒房的方向是明确的,表现在政策上,则是一系列限售、限购政策的实施和加码。

进入2018年,调控的政策也并未放松。3月1日,昆明市政府发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》提出,将调整昆明新建商品住宅限售政策,部分热门区域新建商品住宅拿证三年内限制销售。打击“炒房”的另一个利器是严控资金违规进入楼市。今年1月底,银监会2018年全国银行监督管理工作会议明确打击挪用消费贷款、违规透支信用卡、严控个人贷款违规流入股市和房市作为今年工作部署重点,同时继续遏制房地产泡沫化,严肃查处各类房地产融资行为。监管部门今年已经针对资金违规进入楼市开出了数张罚单。人民银行2月12日发布了1月信贷数据显示,个人贷款尤其是个人住房按揭贷款占新增贷款的比例均大幅下降。2018年1月,住户部门贷款增加9016亿元,占新增贷款的比重从去年12月的56%降至31%。此种背景下,投资客正在加速离场。深圳中原研究中心数据显示,截至2017年年底,二手房投资客比例已经大幅度下降至4%,远低于2015年的30%和2016年超过20%的比例,自住需求达到73%。

差异化调控的推进

2017年底,住建部部长王蒙徽公开表示,2018年将针对各类需求实行差别化调控政策,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

多地纷纷出台限购政策,保障首套房需求。以北京为例,当前是首套房首付不低于35%,首套非普通自住房不低于40%;二套房“认房又认贷”,普通自住房的首付不低于60%,非普通自住房的首付不低于80%;贷款最长期限25年。

不少城市也开始完善租赁房、自住房市场的建设。如南京保证租赁房供地占住房供地比例达到30%以上;此外,广州市去年开始以“限地价、竞自持”方式增加市场化租赁住房供应,截至目前已出让“竞自持”住宅用地4宗,总用地面积约24公顷,企业自持总建筑面积超过15万平方米。今后5年,广州市计划供应租赁住房用地825公顷,建设租赁住房15万套。

部分二线城市则开始相应地调整购房政策。如南京、郑州、长沙、武汉等多个二线城市配合出台人才引进新政,降低外地人才落户和购房门槛,以保障合理住房需求。此外,一城多

策地调控政策也正在逐步显现,如兰州市核心区仍保持买房三年后才能交易,但取消部分区域住房限购;同时,城关区等多个区域的住房继续实行非兰户籍家庭最多可购买一套、兰州户籍家庭最多可购买两套的限购政策,但不再提供社保证明和纳税证明。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,差别化调控,一城多策,因城施策等举措体现了政策的稳定性和连续性,也为2018年的楼市调控定基调,后续预计各地调控中会持续抓“地方主体责任”的内容;在去库存和控房价的导向下,不排除部分城市会有“郊区去库存+限售”、“市区做租赁+控房价”的差别化调控思路。

建立健全房地产长效机制也被频繁提及。中国城市发展研究院投资部主任刘澄向《每日经济新闻》记者分析称,住房长效机制包括对房价的管理调控、对供需的同步调控政策以及金融系统对房地产业的支持政策等多个方面。“当前的重点在于完善供应体系,使住宅回归居住的本质功能。为了满足居民的多层次需求,达到购租并举的长期发展目标,在土地供给模式上进行了一系列调整,完善了公租房等多元化供给方式。住房长效机制的建立也是推动棚户区改造快速稳健推进的有力保障。”

曹梦溪 综合整理



嘉祥碧桂园·翡翠城 ——新城央·学府地·智慧大宅

3月4日,“智领嘉祥·城启未来”碧桂园·翡翠城智慧4.0产品发布会在嘉祥银座佳悦酒店隆重举行,特邀嘉宾、媒体同行、贵宾客户等近二千人,共同见证了这一隆重的盛会。

城市之上,厚望未来——碧桂园·翡翠城居城市发展方向之上,为政府重点规划片区,毗邻县政府新址(规划),奢享护山河旖旎河景及石雕文化公园人文气韵,拥揽行政、交通、景观等众多优质资源,预鉴城市厚望未来。

主干道黄金路网,全城畅达——碧桂园·翡翠城据守城市核心交通枢纽,北邻

318省道,西接洪山路,城市主干道环伺,双向六车道黄金路网,畅达东西,连通南北,全城皆通达。

名优教育,学府书香——碧桂园·翡翠城周边名优教育环伺,距双桥小学、祥城中学仅约0.1公里,距嘉祥一中洪山校区约1公里,嘉祥县第二实验小学约1.9公里,书香环绕,学府世家,护航孩子英才之路。

七重立体园林,臻极盛景——匠心辉映,天工大美。享誉业界的国际园林景观领军人物梁国坤大师亲自指导,甄选名贵树种精心搭配,重金打造七重立体园林,

建筑与原生态地貌掩映交错,一步一景皆匠心独运,每寸每分皆精雕细琢,园色倾城,宛若天开,营造出花园式生活氛围,让归家成为度假。

国家一级资质物业,尊崇之享——碧桂园深耕物业服务管理二十余年,具备国家一级物业管理资质,始终将细致、专业、人性化渗透到物业服务的每个细节:24小时安保,引进门禁系统、监控系统、电子脉冲围墙等智能化物业服务系统,保障业主生活;配备铂金凤凰管家,贴心定制服务,以敬业态度,挚献尊崇人生。

刘彬



青岛中南世纪城房地产业投资有限公司

4.5 亿摘得济宁火柴厂片区土地

3月7日青岛中南世纪城房地产业投资有限公司以45338万元成功摘得济宁火柴厂片区6.32公顷的土地,溢价率96.4%!按照容积率1.2计算,楼面地价5980元/平。此地块多家房企参与竞拍,经过189轮4个

多小时激战,最终被青岛中南世纪城房地产业投资有限公司摘得。项目名称:济宁火柴厂片区。项目位置:车站西路以北,老运河以西。项目用地面积指标:总用地7.98公顷,其中规划建设用地

6.32公顷,城市道路用地0.75公顷,道路用地及绿地0.91公顷。本项目新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房,实行全装修。

本地块在2015年12月和2016年3月两次遭遇流拍,此次是第三次挂牌。

碧桂园·中央公园 智美生活优势凸显

太白湖新区新城核心,周边配套醇熟相拥,社区内享誉世界的高尔夫立体园林,更带来繁华深处的花园秘境生活,邂逅移步异景的自然风貌,生活宽境一步到位。

安全隐患 VS24小时智能安防——普通住宅没有小区物业的安防安防,需要自己安装摄像头监控家中动态,或者自建围墙电网劳神伤财,不及小区物业安保的专业和全面。碧桂园旗下专属物业团队手持国家级一级资质,享誉英国标准协会(BSI)权威认证,小区内采用刷卡入户式封闭管理,电子智能门禁系统、多重安防体系,24小时安保巡逻,为您和家人的居家安全匠心守候。碧桂园专属凤凰管家,采取一对一式的私人管家式服务。事无巨细、

周到贴心,奢造济宁城市高端居住区。

灰色生活 VS 阳光园居——普通住宅既无园林景观,亦无休闲去处,饭后散步无奈只能走在小巷子或者马路上,休闲跑步只能去健身房,毫无舒适感可言。碧桂园·中央公园不仅有国际大师梁国坤打造的高尔夫立体园林,提供茶余饭后、上班路途、周末假期的沿途至美国景,社区内更根据不同年龄配置全龄段儿童游乐园、园林双泳池、长者活动区、宠物乐园等,高端生活功能区,让生活充满阳光。

独门独户 VS 圈层生活——高端住宅小区与普通住宅区的独门独户相较,汇聚了一座城市。有一定的社会地位、经济实力和文化艺术好的峰层人物,在日常交往中就促成生意上的

一次重要合作,创造更多的财富价值。孩子们从小生活在优越的教育环境,结交的都是同样优秀的人,在儒雅社区的耳濡目染下必然成为这座城市下一代骄傲。

建筑弊端 VS 全能户型——房子空鼓、开裂、漏水一直是建筑行业的弊端,对于自建房主来说,在入住过程中遇到这些问题时为常态。碧桂园·中央公园自拥国家甲级资质建筑装修设计院,大幅减少建筑与装修带来的质量隐患,每一户型,均由御用团队匠心打造,纯板式结构,保障户户全明通透,大尺度客厅,双景观阳台,套房主卧,动静分离,带来阳光生活与宽奢艺境,装得下三代同堂天伦之乐,享受得了主人的惬意家居。

张天天



中德广场

2018春节后一开工,中德广场就引来各路企业家、投资者云集接待中心,认购现房写字楼。

作为济宁门户,济北新区近年来的发展开始全面提速,任城区政府北迁、济宁高铁北站规划、少康湖打造、万亩国家级森林公园规划、济北古城、童话王国安徒生童话小镇……百亿市政投入,再加上原有已臻成熟的配套,城市客厅地位已难以撼动。中德广场位居济北新区城市发展最核心地段,坐镇交通枢纽(云轨1/3号线途经于此),距济宁高铁北站约十公里,享一手配套资源,成就投资新热土。中德广场写字楼建筑采用国际同步的硬件设施,拥有纯玻璃幕墙外立面、9.6米豪华挑高大堂、3.8米层高、7部高速电梯、多联机中央空调、约2000停车位等智能甲级超高配置。放眼整个济宁市写字楼市场,中德广场的硬件配置当属领先者。众多济宁优秀的企业纷纷选择办公于此也正因此。

涌泰·澜湾项目

涌泰·澜湾项目是由济宁涌泰房地产开发有限公司开发,青岛涌泰旅创产业发展有限公司投资建设,均隶属于南通三建集团旗下子公司。

涌泰澜湾项目,位于城市主干道运河路于渔皇路交汇处,行政落位上属于太白湖新区,但在地理位置上是更接近主城区的项目,距离主城区仅4公里,开车仅5分钟的车程,2公里内有汽车南站、火车站。项目享有太白路核心商圈配套,有运河城、秀水城、银座、贵和、苏宁广场、万达广场、苏果商圈,同时享有主城区的医疗配套,如第一人民医院、附属医院、同仁眼科医院等大型医疗医院。项目东邻的运河路为贯穿主城区的重要交通干道,北至繁华市中心,南接太白湖新区,是名副其实的城市中轴线。3公里内就有济宁体育中心、京投总部广场、运隆商业广场以及运河金街。其中规划的京杭农贸市场目前正在施工建设中,恒大大时代广场计划2018年影城开业,京投总部广场目前正在招商运营。

涌泰澜湾占地9万平方米,其中约3.6万平方米是项目西侧的滨河景观带及东侧的道路绿化带,其丰富的绿化景观资源不言而喻。小区总建筑面积12.7万平方米,规划建设有16栋花园洋房及3栋瞰景高层,规划户数704户,车位832个。容积率仅为1.8,建筑密度20%,绿地率30%。

水运雅居

水运雅居由国有企业山东济宁南阳湖置业有限公司巨献,项目位于太白湖新区,北邻京杭路,东邻火炬南路,西邻古运河,不仅交通便捷,而且能让居者随时揽阅到古运河的美景。

河畔实景现房,103至160平方米典藏房型,户户赠送阳台、赠送史密斯太阳能热水器。层高3米,布局精巧舒适,通透敞亮;主卧全部朝南设计,推开窗户,即可与清新的古运河美景亲密接触。水运雅居可视对讲系统、门禁系统、电子巡更系统等智能安防系统,使业主生活更舒适、更安全。外墙采用高端环保节能保温板,小区电梯采用国际著名品牌通力电梯;入户门为步阳品牌;室内窗户采用高档铝合金型材,玻璃为双层中空隔音玻璃等。这里名校林立,从小学到中学,再到大学,应有尽有,小区配有双语哈佛摇篮幼儿园,采用双语授学的教学模式,同时项目距山师大附属小学、北湖第二实验小学、北湖附属小学、中学及济宁一中等名校近在咫尺。



邹城市提升物业管理服务水平

本报邹城讯(通讯员 李朝阳)邹城市高度重视物业管理工作,把解决好群众最关心、最直接、最现实的物管问题,作为破解服务群众“最后一公里”的举措,物业管理跃居济宁乃至全省前列。目前,邹城境内物业企业78家,从业人员3500余人;物管项目114个,物管面积超过1000万平方米;国家级优物管项目1个,省级优物管项目9个,济宁市级优物管项目28个。归集维修资金3.2亿元,物业质量保修金2.05亿元。物业管理的发展对促进城市经济发展、维护社会和谐稳定和加快城市化进程都发挥了积极作用。邹城市房管局荣获全省物业文明行业创建模范单位,物业管理处荣获济宁市物业文明行业创建先进单位。旧改项目“古城新村”评为“山东省人居环境范例奖”。

体制理顺,制度健全。2017年度,物业管理处纳为一类公益事业单位,财政实施保障。先后出台了《邹城市物业服务企业暂行管理办法》、《邹城市城区物业管理监督考核暂行办法》、《邹城市人民政府关于进一步加强社区物业管理工作的若干意见》、《邹城市建立健全物业管理执法联动机制意见的通知》等规范性文件及实施细则,明确了街道、社区、专营公司、物业企业、业主、开发企业和各相关职能部门职责、权利、义务,使物管走上法制化轨道。建立物管执法快速反应机制,依法制止和查处小区内违章搭建、占道经营、环境污染、毁坏绿化、强买强卖等违法违规行为,维护了业主的合法权益。在住宅小区各楼道安装了1200余块物业宣传牌,印制了3万册《房产知识问答》向业主免费发送。运用电视、网络、媒体持续播放物业宣传卡通片,增强群众物业管理的商品消费观念,在全社会形成关心支持物管的良好局面。

综合整治,达效利民。2014年以来,邹城市委市政府持续开展老旧小区综合整治改造工作。截至2017年底,共完成121个老旧小区的综合整治改造任务,改造面积299.55万平方米,惠及居民30381户。2018年,邹城市政府又将26个小区纳入综合整治改造,目前已完成小区规划设计,正在办理施工前期手续。

创新管理,打造亮点。打造社区物业管理服务新模式。社区居委会成立“社区物业服务站”,对辖区内的“三无”小区统筹指导、兜底管理。已建成社区物业服务站17个,管理73个老旧小区。组建成立市物业维修应急中心。采取市场化运作的方式,委托信誉好、资质等级高的物业企业组建成立了专业的维修队伍,购置了特种维修车辆,开通了“5312311”服务热线,提供应急维修服务,解决了小区居民特别是老旧小区居民应急维修报修难、维修不及时、维修没保障等问题,行业自律破解发展困局。2015年底,率先成立济宁首家物业管理行业协会,加强对物业企业及从业人员的自律性监管,促进物业企业依法、诚信经营,指导企业有序经营,提高行业整体素质和服务质量。